

KREIS HEILBRONN
GEMEINDE ELLHOFEN

B E G R Ü N D U N G D E S P L A N E N T W U R F S

Z U M B E B A U U N G S P L A N " G A R T E N H A U S G E B I E T O B E R E H A R T "

Ergänzt aufgrund Anregungen u.
Bedenken lt. Gemeinderatsbeschluss
vom 24.8.1982
Ziff. 12 der Begründung
Bietigheim / Biss., 24.8.1982
ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER



Aufgestellt :
Bietigheim / Biss., 20.10.1981
ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER



1. ALLGEMEINES / LAGEBESCHREIBUNG

Das geplante Gartenhausgebiet " OBERE HART " liegt nordöstlich von Ellhofen, zwischen Ellhofen und Grantschen.

Dem Lageplan zum Bebauungsplan ist ein Übersichtsplan im M 1:25000 beigelegt.

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf Teilflächen der Fluren " Obere Hart " und " Steig."

Das Gelände ist in westlicher Richtung geneigt.

2. ÖFFENTLICHES INTERESSE

Mit der Ausweisung eines Gartenhausgebietes will die Gemeinde erreichen, daß die bauliche Entwicklung auf dem Sektor " Gartenhäuser " in geordnete Bahnen gelenkt wird.

Es soll damit der Gefahr einer planlosen Erstellung solcher Kleinbauten und der damit verbundenen Zersiedelung der freien Landschaft begegnet werden und andererseits dem Freizeitbedürfnis der Bevölkerung Rechnung getragen werden.

Wie die Praxis zeigt, ist die Nutzung dieser Grundstücke für Erwerbslandwirte unwirtschaftlich.

Durch die beabsichtigte Nutzung (Gartenhausgebiet) kann erreicht werden, daß die Grundstücke von Nebenerwerbslandwirten und Freizeitgärtnern bewirtschaftet werden und somit einer auf Sicht zu befürchtenden Verödung begegnet wird.

3. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Nach dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands " Raum Weinsberg " ist die Fläche des Geltungsbereichs als " SO Gartenhausgebiet " ausgewiesen.

4. BESTAND INNERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Bei den Grundstücken handelt es sich um Wiesen und um Obstbaumwiesen. Die Grundstücke werden zum großen Teil schon heute von Nebenerwerbslandwirten und Kleingärtnern genutzt und sind in privatem Besitz. Innerhalb des Geltungsbereichs sind ca. 4 Kleinbauten bereits vorhanden.

5. BESTAND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHS

Ringsum sind landwirtschaftliche Grundstücke benachbart.
Im Süden und Südosten grenzt das Gebiet der Flurbereinigung
" Ellhofen - Obere Hart " an.

Nach dem Flurbereinigungsplan sollen die südlich des geplanten
Gartenhausgebiets gelegenen Grundstücke als Obstbauflächen
und die südöstlich gelegenen Grundstücke als Weinberge auch
nach der Umlegung genutzt werden.

6. BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNG

Nach den geplanten Festsetzungen sind nur kleine Bauwerke mit
einer der Landschaft angepassten äußeren Gestaltung (Dach -
deckung, Dachform, Einpflanzung der Bauwerke) zulässig.

Ferner soll mit der Festsetzung einer Mindestgröße der überbau -
baren Grundstücke (600 qm) und der Bauweise " nur Einzel -
häuser zulässig ", sowie dem Ausschluß von Nebenanlagen, Ga -
ragen und überdachten Stellplätze, die Anzahl der Kleinbauten
gering gehalten werden.

7. ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG

7.1 Verkehrerschließung

Die Fläche des Geltungsbereichs ist nicht bereinigtes Gebiet,
nicht alle Grundstücke sind durch öffentliche Feldwege er -
schlossen.

Die Gemeinde Ellhofen beabsichtigt im Zusammenhang mit der
geplanten Nutzung jedoch keine Wegeerschließung, auch dürfen
der Gemeinde Ellhofen, aufgrund der Nutzung als Gartenhaus -
gebiet keine Erschließungskosten entstehen.

7.2 Ver- und Entsorgung

Nach den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans sind
Anlagen, die eine öffentliche Versorgung bedingen, nicht zu -
lässig und sind von der Gemeinde Ellhofen auch nicht geplant.

7.3 Stellplätze für PKW und Wohnwagen

Das stundenweise Abstellen der Fahrzeuge hat auf den Grundstücken zu erfolgen. Garagen und überdachte Stellflächen sind nicht zugelassen. Mit Rücksicht auf die Landschaft ist ein dauerndes Abstellen von Fahrzeugen und Wohnwagen nicht zulässig.

8. ERHALTUNG DES LANDSCHAFTSCHARAKTERS

Durch den im Bebauungsplan aufgenommenen Pflanzzwang nach dem nur heimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden können und aufgrund der Pflanzbindung, die den Erhalt der Obstbaumwiesen regelt und weiter aussagt, daß abgehende Obstbäume wieder ersetzt werden müssen, wird der Landschaftscharakter erhalten und somit den Belangen der Landschaftspflege Rechnung getragen.

Die künftigen Kleinbauten werden die Landschaft nicht beeinträchtigen. Sie werden aufgrund der vielen Obstbäume in der Landschaft kaum zu erkennen sein und auch bei direkter Betrachtung des Gebiets, nicht als Summe störend wirken. Dem Betrachter bietet sich aufgrund des Baumbestands jeweils nur ein kleiner Ausschnitt.

9. ERHALT DER FREIEN ZUGÄNGLICHKEIT ZUR FREIEN LANDSCHAFT

Die freie Zugänglichkeit zur Landschaft wird durch die geplante Nutzung nicht beeinträchtigt.

10. BODENANORDNUNG

Eine bodenanordnende Maßnahme ist nicht vorgesehen.

11. PLANUNGSSTATISTIK

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,85 ha.

12. ERGÄNZUNG AUFGRUND ANREGUNGEN u. BEDENKEN LAUT
GEMEINDERATSBESCHLUSS vom 24.8. 1982

12.1 Anregungen Landratsamt - Baurechtsamt vom 9.2.1982
wird stattgegeben :

Begründung : Letzter Satz in Ziff. 1

der Begründung wird ergänzt durch das Wort " geneigt ".

Textteil : Ziff. 5 des Textteils und die Legende werden
ergänzt durch den Zusatz " und Firstrichtung ", sowie
" und § 111 (1) 1 LBO ".

12.2 Anregung EVS Energieversorgung Schwaben vom 18.12.1981
wird stattgegeben :

Lageplan : Eintrag der Leitungstrasse der 20 KV - Gittermast-
freileitung mit Schutzstreifen 7,5 m links und rechts der
Leitungstrasse.

Textteil : Ergänzung durch Hinweis bei Ziff. 3.6 des
Textteils.

12.3 Anregung Landesbergamt Baden - Württemberg von 18.12.1981
wird stattgegeben.

Textteil : Ergänzung durch Hinweis Ziff. 3.7 des Textteils.