

M=1:1000

2/1389

KREIS HEILBRONN
GEMEINDE ELLHOFEN
GEMARKUNG ELLHOFEN

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan "GARTENHAUSGEBIET - OBERE HART"

A) RECHTSGRUNDLAGEN

- §§ 2, 9 u. 10 des Bundesbaugesetz (BBauG) v. 23.6.1960 in der Neufassung v. 18.8.1976 und der Änderung v. 6.7.1979.
- §§ 1 - 23 Baunutzungsverordnung (BaunVO) v. 15.9.1977.
- § 111 Landesbaordnung (LBO) für Baden-Württ. v. 6.4.1964 in der Neufassung v. 20.6.1972 und der Änderung v. 21.9.1977 und 12.2.1980.

B) Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

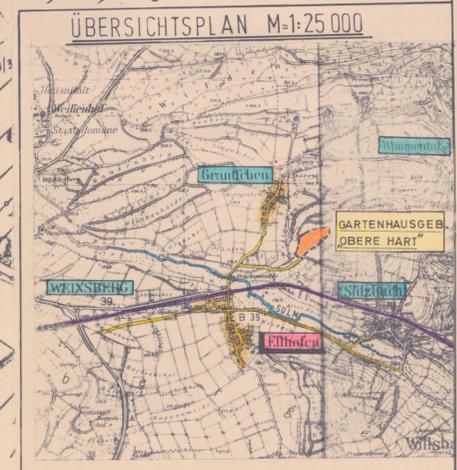
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1) Nr. 1 BBauG)
SO - Gartenhausgebiet (§ 10 BauNVO)
Zulässig sind Gartenhäuser, die der Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Geräten und auch dem Aufenthalt dienen, jedoch zur Übernachtung nicht bestimmt sind (ohne Feuerstätte, Abort, nur in Verbindung mit dem Gartenhaus).
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1) Nr. 1 BBauG)
Eingeschossig.
Zulässig sind nur Gartenhäuser bis 25 cbm umbauten Raum einschließlich Vordach und überdachter Terrasse.
- BAUWEISE** (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)
Offen - es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN** (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)
Siehe Planentwurf.

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND FIRSTRICHTUNG
§ 9 (1) Nr. 2 BBauG u. § 111 (1) 1 LBO)
Stellung der baulichen Anlagen und Firstrichtung entsprechend den Planentwürfen.

- MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE** (§ 9 (1) Nr. 3 BBauG)
Die Größe der Grundstücke auf denen ein Gartenhaus errichtet werden kann, muss mindestens 600 qm betragen.
- PFLANZZWANG** (§ 9 (1) Nr. 25a BBauG)
Die Gartengrundstücke sind mit heimischen Gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen.
- PFLANZBINDUNG** (§ 9 (1) Nr. 25b BBauG)
Der Landschaftscharakter (Obstbaumwiesen) soll erhalten bleiben. Abgehende Bäume müssen wieder durch hoch- bzw. halbstämmige Obstbäume ersetzt werden.
- STELLPLÄTZE** (§ 12 (2 u. 6) BauNVO)
Für jedes Gartengrundstück ist nur ein - nicht überdachter - Stellplatz zulässig.



II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- DACHFORM** (§ 111 (1) Nr. 1 LBO) Satteldach
- DACHNEIGUNG** (§ 111 (1) Nr. 1 LBO) - 25 - 35° Neigung
- DACHDECKUNG** (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
Zulässig sind nur rotbraune und erdbraune, nicht glänzende Beschichtungstoffe.
- ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE** (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
 - Zumindest teilweise Holzverschalung.
 - Farbton: erdbraun, holzfarben.
 - Unzulässig: Kunststoffe und Metalle.
- ÄUSSERE GESTALTUNG ANDERER BAULICHER ANLAGEN** (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
 - Stützmauern**
Stützmauern sind nur in Naturstein und nicht höher als 1,00 m zulässig.
 - Abgrabungen und Aufschüttungen**
Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur in Verbindung mit der Erstellung der Gebäude bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
- EINFRIEDIGUNGEN** (§ 111 (1) Nr. 6 LBO)
Einfriedigungen sind zulässig als Hecken, lockere Strauchpflanzung und eingepflanzte, höchstens 1,2 m hohe Draht- oder Lattenzäune.
Nicht zulässig ist Stacheldraht. Als Pfosten sind schlanke Metall- pfosten oder Holzpfosten zu verwenden. Einfahrt- und Eingangstore sind nur in Holzkonstruktion zulässig.
Siehe auch Legende!
- GEBÄUDEHÖHE** (§ 111 (1) Nr. 8 LBO)
Von den im Mittel am Hausgrund gemessenen Geländeoberfläche bis zur Dachtraufe ist eine Gebäudehöhe von höchstens 2,5 m zulässig.
- HINWEIS**
 - ABSTELLEN VON WOHNWAGEN o.ä.**
Wohnwagen dürfen in dem Gartenhausgebiet nicht abgestellt werden.
 - BADEN-WÜRTT. NACHBARRECHT**
Die Bestimmungen des Nachbarrechts bleiben unberührt.
 - ABWASSER**
Sickergruben für Abwasser o.ä. schädliche Flüssigkeiten sind nicht zugelassen.
 - ABORTANLAGEN**
Freistehende Abortanlagen sind nicht zulässig.
 - MÖGLICHE IMMISSIONEN**
Durch Bewirtschaftung, der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke können unvermeidliche Immissionen auftreten. (Pflanzenschutzmaßnahmen, sowie Düngung u. Lärm).
 - 20 - KV - Freileitung der EVS**
Innerhalb des Schutzstreifens 7,5 m links und rechts der Leitungsachse der 20 KV - Freileitung der EVS dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, und leitungsgefährdende Vorrichtungen nicht vorgenommen werden.
Eine Bebauung innerhalb des Schutzstreifens ist nach Zustimmung der EVS dann möglich, wenn der nach VDE 0210 geforderte Sicherheitsabstand zur 20 KV - Freileitung eingehalten wird.
- LANDESPERGAMT BADEN-WÜRTTEMBERG**
Das Plangebiet liegt im landeseigenen Steinsalzfeld "Sülzbacher-Grubenfeld I". Im Falle einer zukünftigen Steinsalzgewinnung in dem Feld werden an der Tagesoberfläche schwache Sprenggeräusche und leichte Bodenschwingungen wahrzunehmen sein. Nach den im Raum Heilbronn-Kochendorf bei den dort betriebenen Steinsalzbergwerken vorgenommenen Messungen liegen diese Schwingungen außerhalb des kritischen Bereichs.

LEGENDE

zum Bebauungsplan "GARTENHAUSGEBIET - OBERE HART"

SO (Gartenhausgeb.)

25 cbm

SD 25-35°

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Stellung der baulichen Anlagen und Firstrichtung (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG u. § 111 (1) 1 LBO)

Verschärfung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BBauG)

Nebenanlagen auch Einfriedigungen ausgeschlossen

Überbaubare Grundstücksfläche

Nebenanlagen außer Einfriedigungen ausgeschlossen

Nebenanlagen auch Einfriedigungen ausgeschlossen

NUTZUNGSSCHABLONE (FÜLLSCHEMA)

Art der baulichen Nutzung	
Geschölzzahl	Maß der baulichen Nutzung
Bauweise	Dachform / Dachneigung

Abgrenzung des Flurbereinigungsgebiets "Flurbereinigung Ellhofen - Obere Hart"

VERFAHRENSVERMERKE

Als Entwurf gemäß § 2 (1) BBauG vom Gemeinderat aufgestellt durch Beschluß vom 24.10.1983, S. 104...

Als Satzung gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 22.11.1983, Niederschrift Nr. 8...

Genehmigt gemäß § 11 BBauG durch Erlass des Landratsamtes vom 23.03.1983, Nr. 30/83, S. 21...

Öffentlich ausgelegt gemäß § 12 BBauG im Bürgermeisteramt ab 8. April 1983...

In Kraft getreten gemäß § 12 BBauG am 8. April 1983...

Zur Urkunde Bürgermeisteramt Ellhofen

Gemeinde Ellhofen
Bürgermeisteramt
Bürgermeister

Kreis Heilbronn
Gemeinde Ellhofen
Gemarkung Ellhofen

BEBAUUNGSPLAN "GARTENHAUSGEBIET - OBERE HART"

Gefertigt: Blättelheim / Biss., 20.10.1981
ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER

Ergänzt aufgrund Antrages u. Bedenken lt. Gemeinderatsbeschluss vom 24.6.1982 Ziff. 12 der Begründung. Blättelheim / Biss., 24.6.1982 ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER

Anlage 2
Begründung des Planentwurfs § 2 (8) BBauG