



KREIS: HEILBRONN GEMEINDE: ZABERFELD
 GEMARKUNG: MICHELBACH

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN
 "GARTENHAUSGEBIET EBENE"

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind §§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 in der Neufassung vom 18. Aug. 1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch Gesetz vom 03. Dez. 1976 (BGBl. I S. 3291) und durch Gesetz vom 06. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) und § 73 der Landesbauordnung in der Fassung vom 28. Nov. 1983 (BGL S. 770).

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
 Es gilt das Bundesbaugesetz (BBauG) in der geänderten Fassung vom 06. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I S. 949), die Benutzungsverordnung (BauNVO) 1968 in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Sept. 1977 (Bundesgesetzblatt I S. 1763) und die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28. Nov. 1983 (Gesetzblatt S. 770).

1. Planungsrechtliche Festlegung (§ 9 BBauG)

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BBauG)
 SO- Gartenhausgebiet (§10 BauNVO)
 Zulässig sind eingeschossige Gartenhäuser, die der Aufbewahrung von Gartenwerkzeugen sowie sonstigen Gerätschaften und auch zum Aufenthalt dienen, jedoch zur Übernachtung nicht bestimmt sind. (ohne Feuerstätte; Aborte nur in Verbindung mit dem Gartenhaus). (Erlaß des Innenministeriums über Zulassung von Geschirrhütten, Gartenhäusern und Wochenendhäuser-Kleinbautenerlaß vom 21.11.1978).
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BBauG)
 Eingeschossig
 Zulässig sind nur Gartenhäuser bis 25 m² umbautem Raum einschließlich Vordach und überdachter Terrasse.
- 1.3 Bauweise (§9 (1) 2 BBauG)
 Offen - es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§9 (1) 2 BBauG)
 Firstrichtung entsprechend Eintragung im Plan.
- 1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) 2 BBauG)
 Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO sind in der überbaubaren Fläche ausgeschlossen (vgl. auch §23 (5) BauNVO).
- 1.6 Mindestgrundstückgröße (§9 (1) 3 BBauG)
 Als Mindestgröße der Baugrundstücke werden 300 m² pro Gartengrundstück festgesetzt.
- 1.7 Pflanzzwang (§9 (1) 25a BBauG)
 Die Gartenhäuser sind mit einheimischen Gehölzen und Sträuchern einzugrünen.
- 1.8 Stellplätze (§12 (2) und (6) BauNVO)
 Für jedes Gartengrundstück ist nur ein nichtüberdachter Stellplatz zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzung

- Örtliche Bauvorschriften (§73 LBO)
- 2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§73 (1) 1 LBO)
 - a) Dachform: Satteldach 20° - 30°
 - b) Dachdeckung: rot oder erdbräune, nicht glänzende Bedachungsmaterialien
 - c) Alle äußeren senkrechte Wände sind zumindest teilweise in Bretterschalung auszuführen. Außenanstriche sind nur in gedeckten Holzfarbtönen zulässig.
- 2.2 Antennen (§73 (1) 3 LBO)
 Außenantennen sind nicht zulässig.
- 2.3 Äußere Gestaltung anderer baulichen Anlagen (§73 (1) LBO)
 - a) Stützmauern sind bis max 1 m zulässig.
 - b) Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max 1,2 m zulässig.
- 2.4 Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen
 - a) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als gärtnerisch gestaltete und genutzte Grünflächen anzulegen.
 - b) Das Abstellen von Wohnwagen ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches untersagt.
- 2.5 Einfriedigungen (§73 (1) LBO)
 Einfriedigungen sind nur als Hecken oder lockere Strauchpflanzung zulässig, die von Draht- und Lattenzäunen bis zu einer Höhe von ca. 1,2 m durchzogen sein können. Die Verwendung von Stacheldraht ist untersagt. Als Pfosten sind schlanke Metall- oder Holzpfosten zu verwenden.
- 2.6 Gebäudehöhe (§73 (1) LBO)
 Von der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche am Hausgrund bis zum Schnitt mit der Dachhaut ist eine Gebäudehöhe von höchstens 2,5 m zulässig.

aufgestellt:

Brackenheim, den 07. Dezember 1984 / 20. Januar 1987

Ingenieurbüro
 ULRICH SCHMID
 Ingenieur für Vermessung
 Heuchelbergstraße 20
 7129 Brackenheim
 Telefon 07135/8881

LEGENDE
 zum Bebauungsplan Gartenhausgebiet EBENE

- Sondergebiet (SO) -Gartenhausgebiet (GHG)-
- (§10) BauNVO
- Baugrenze (§23 (3) BauNVO)
- Füllschema der Nutzungsschablone
- Zulässige Baumasse
 Hier z.B. max 25m³ (s. Textt. 1.2) §16 (2) 1 BauNVO max 25 m³
- Zulässige Gebäudehöhe
 Hier z.B. max 2,50 m (w.Textt. 2.6) §16 (3) BauNVO max 250 m
- Offene Bauweise
 nur Einzelhäuser zulässig (§22 (2) BauNVO)
- Satteldach
 zulässige Dachneigung
 Hier z.B. 20° - 30° SD 20° - 30°
- Verkehrsfläche (Feldwege) (§9 (1) 11) BBauG
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 (7) BBauG)

Gemeinde: Zaberfeld Gemarkung: Michelbach
 Kreis: Heilbronn

Bebauungsplan
 Gartenhausgebiet
 EBENE

M=1:500

FÜR DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER, SOWIE ENTWURF UND BEARBEITUNG.

BRACKENHEIM, DEN 07. DEZEMBER 1984
 Ingenieurbüro
 ULRICH SCHMID
 Ingenieur für Vermessung
 Heuchelbergstraße 20
 7129 Brackenheim
 Telefon 07135/6681

- BEKANNTMACHUNG DES BESCHLUSSES ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEM. § 2(1) BBauG AM 22. NOV. 1985
- AUFSTELLUNG ALS ENTWURF GEM. § 1(3) BBauG AM 26. AUG. 1986
- AUSLEGUNG BEKANNTMACHT GEM. § 2a(6) BBauG AM 21. NOV. 1986
- AUSLEGUNG GEM. § 2a(6) BBauG VOM 08. DEZ. 1986 BIS 12. JAN. 1987
- SATZUNGSBESCHLUSS GEM. § 10 BBauG AM 20. JAN. 1987
- GENEHMIGT DURCH DAS LANDRATSAMT HEILBRONN GEM. § 11 BBauG AM 19. FEB. 1987
- BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG GEM. § 12 BBauG AM 06. MRZ. 1987
- IN KRAFT GETRETEN GEM. § 12 BBauG AM 06. MRZ. 1987

ZUR BEURKUNDUNG 06. MRZ. 1987
 ZABERFELD, DEN 18. FEB. 1987

BÜRGERMEISTER
 Genehmigt
 laut Verfügung des Landratsamts
 Heilbronn vom 18. Feb. 1987

