

Stadt Gundelsheim

Maßstab 1:500



Gefertigt: 10.10.1989
Vermessungsbüro H. KÖPF
7100 Heilbronn, Schulgasse 11
Telefon 07141 / 80 2 7 7
Technische Leitung
Dipl.-Ing. (FH) Frithjof Greiner
Neckarsulm 5, Am Seitzentor 23
Telefon 07132 / 4 25 4 0

BEBAUUNGSPLAN GARTENHAUSGEBIET

„HOLZWEINBERG - LEONHARDSGRABEN“

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellung als Entwurf gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 05.10.1988/25.04.1989
1.1. Bekanntmachung der Auflegung gem. § 2 Abs. 2 BauGB am 13.10.1989
2. Bekanntmachung der Auflegung gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 13.10.1989
3. Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 05.05.1989 (26.08.-01.09.)
4. Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 30.10.1989 bis 30.11.1989
5. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB am 03.03.1990
6. ~~Bekanntmachung über die Durchführung des Anreizverfahrens~~
Durchführung des Anreizverfahrens nach § 12 BauGB am 10.05.1990
8. Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 12 BauGB am 10.05.1990

Zur Beurkundung
Gundelsheim, den 11.05.1990
Dipl.-Ing. (FH) Frithjof Greiner
Bürgermeister

TEXTTEIL

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planinschriften wird gemäß § 9 BauGB festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung:
(§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)
1.1 Sondergebiet (Gartenhausgebiet) (§ 10 BauNVO)
1.1.1 Zulässig sind Gartenhäuser, die der Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Geräten und auch dem Aufenthalt dienen, jedoch zur Übernachtung nicht bestimmt sind. (Ohne Feuerstätte; Aborte nur in Verbindung mit dem Gartenhaus.)
2. Maß der baulichen Nutzung:
(§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)
2.1 eingeschossig
2.2 Zulässig sind nur Gartenhäuser bis max. 25 cm umbauten Raum einschließlich Vordach oder überdachter Terrasse.
3. Bauweise:
(§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)
Offen - auf jedem Gartengrundstück ist nur ein Einzelhaus zulässig.
4. Nebenanlagen:
(§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen (vgl. auch § 23 (5) BauNVO).
5. Mindestgrundstücksgrößen:
(§ 9 (1) 3 BauGB)
Als Mindestgröße bei zukünftigen Teilungen werden 600 m² pro Grundstück festgesetzt.
- 6.a Pflanzgebot:
(§ 9 (1) 25a BauGB)
Innerhalb des Gartenhausgebietes sind Bäume und Sträucher zu pflanzen die landschaftsgerecht heimisch sind. Der Anteil der Koniferen soll dabei 10 % nicht übersteigen. Die nachfolgend aufgeführten Bäume und Sträucher werden dieser Forderung gerecht:
Bäume: Vogelbeere (Eberesche) (Sorbus aucuparia)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Obstbaumarten (Birne, Kirsche, Pflaume, Apfel etc.)
Sträucher: Weiß- und Hainbuche (Carpinus betulus)
Wildrosenarten (Rosa)
Holunder (Sambucus)
Weiß- u. Schwarzdorn (Crataegus)
Hartriegel (rot) (Cornus sanguinea)
Eisbeere (Sorbus torminalis)
Schlehe (Prunus spinosa)
Haselnuß (Corylus avellana)
Liguster (Rainweide) (Ligustrum vulgare)
Pfaffenhüchen (Tonymus europaeus)
- 6.b Pflanzbindung:
(§ 9 (1) 25b BauGB)
Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stehenden Bäume (Streuo- und Bestand) und Sträucher sind zu erhalten. Die durch Baumaßnahmen in Wegfall kommenden Bäume oder Sträucher sind durch gleichartige oder ähnliche zu ersetzen.

7. Stellung der baulichen Anlagen:

- (§ 9 (1) 2 BauGB)
Gebäudelängsachsen parallel zu den Richtungs Pfeilen im Lageplan.

8. Stellplätze:

- (§ 12 BauNVO)
Für jedes Gartengrundstück ist nur ein - nicht überdachter und nicht befestigter - Stellplatz zulässig.

11. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- (§ 73 LBO)
9. Gebäudehöhen:
9.1 Gebäude in Hanglagen sind so anzulegen, daß die Fußbodenhöhe auf der Talseite max. 0,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegt. Auf der Bergseite sind erforderlichenfalls die notwendigen Abgrabungen vorzunehmen.
9.2 Gebäudehöhe im Gartenhausgebiet max. 2,20 m, gemessen vom Fertigfußboden bis Schnitt Außenwand - Dachhaut.

10. Dachform, Dachneigung:

- Satteldach 30° - 35°

11. Dachdeckung:

- Zulässig sind nur rotbraun und erdbräun eingefärbte, nicht glänzende Bedachungstoffe.

12. Dachvorsprung:

- 12.1 an den Giebelseiten: max. 0,80 m
12.2 an den Traufseiten: max. 0,50 m

13. Äußere Gestaltung der Gartenhäuser:

- 13.1 Putzfarben: Sandfarben bis mittelgrau
13.2 Holzverschalungen oder außen sichtbare Holzteile: Erdfarben oder Holzfarben.

14. Einfriedigungen:

- Einfriedigungen sind zulässig als lockere Strauchpflanzung mit heimischen Laubsträuchern und sofern erforderlich mit Maschen- oder Drahtgittern von max. 1,20 m Höhe, befestigt an schlanken Holz- oder Metallpfosten. Die Säule müssen im Bodenbereich durchlässig sein (h=20 cm) für Kleintiere wie Igel und Amphibien. Jede Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

III. HINWEISE

15. Wasserschutzgebiet:

- Der gesamte Geltungsbereich liegt in der Wasserschutzzone III. Das Verfahren für die Feststellung der Rechtsverordnung ist derzeit im Gange. Folgende Einschränkungen und Verbote sind zu erwarten:
Versickern von Abwässern
Bohrungen oder sonstige Maßnahmen zur Erschließung von Grundwasser
Einschränkungen bei Verwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln.

16. Bergbaugbiet:

- (§ 5 (3) 2 BauGB)
Das Baugbiet liegt im Bereich des Gips- und Anhydritgrubenfeldes "Gundelsheim 1". Die Bergbauberechtigung steht dem Land Baden-Württemberg zu.

17. Emissionen:

- Es ist mit von den Weinbergen ausgehenden Emissionen (Rauch, Spritznebel, Motorenlärm etc.) zu rechnen.

18. Höhenlinien, Höhenangaben:

- Die Höhenlinien wurden durch das Vermessungsbüro H. Köpf aufgenommen. Die Höhenangaben beziehen sich auf das "Neue System".

Kreis HEILBRONN
Stadt GUNDELSHEIM
Gemarkung GUNDELSHEIM

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet:

Heilbronn, den 10.10.1989 10403/1990

Dipl.-Ing. (FH) Helmut KÖPF
Beauftragter Vermessungs-
ingenieur für Verordnungs-
wesen
7100 HEILBRONN, Schulgasse 11, Tel. 07141/80277



Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind §§ 2, 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (Ges. Bl. S.577) in Verbindung mit § 73 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (Ges. Bl. S.770).

Es gilt die Baumutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S.1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S.2665).

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden örtlichen planungs- und baurechtsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeilichen Vorschriften der Stadt Gundelsheim werden aufgehoben und durch die neuen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ersetzt.

ZEICHENERKLÄRUNG

| | | |
|--------------------|---|----------------------------------|
| SO (GHG) | Sondergebiet - Gartenhausgebiet | \$10 BauNVO |
| — | Baugrenze | \$23(3) BauNVO |
| max 2,20m | zulässige Gebäudehöhe (s. Textteil Ziff. 8) | \$16(3) BauNVO |
| max 25 cbm | zulässige Baumasse (s. Textteil Ziff. 2) | \$16(2) 1 BauNVO |
| o | offene Bauweise (s. Textteil Ziff. 3) | \$22(2) 1 BauNVO |
| SD 30°-35° | Satteldach mit zulässiger Dachneigung | \$73(1) LBO |
| — | Verkehrsfläche | \$9(1)11 BauGB |
| — | Wassergraben | \$9(1)116 BauGB |
| W ₃ | Wasserschutzgebiet - Zone III (s. Textteil Ziff. 14) | \$9(6) BauGB |
| pb | Pflanzbindung | \$9(1)25b BauGB |
| — | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes | \$9(7) BauGB |
| — | bestehende Grundstücksgrenzen | |
| — | geplante Grundstücksgrenzen (Flurbereinigungsamt Heilbronn) | |
| — | Festsetzung der baulichen Anlagen | \$9(1)2 BauGB |
| — | Höhenlinien | |
| FH: 188,05 | bestehende Fußbodenhöhen | |
| — | bestehende Bäume (Streuo- und Bestand) | |
| Baugebiet | zulässige Gebäudehöhe | |
| zulässige Baumasse | Bauweise | Füllschema der Nutzungsschablone |
| Dachform | Dachneigung | |
| — | Hauptversorgungsleitung unterirdisch; 20-KV-Erdkabel | \$9(1)13 BauGB |
| — | Leitungsrecht zu Gunsten der EVS AG | \$9(1)21 BauGB |