

STADT EPPINGEN

LANDKREIS HEILBRONN

BEBAUUNGSPLAN GARTENHAUSGEBIET LANGENBERG

STADT EPPINGEN
DIENSTKOPIE STADT EPPINGEN

SCHRIFTLICHE

FESTSETZUNGEN

INHALTSVERZEICHNIS

- Anlage 1 – Schriftliche Festsetzungen
- 2 – Begründung
- 3 – Satzung
- 4 – Bebauungsplan

RECHTSGRUNDLAGEN

dieses Bebauungsplanes sind § 2, 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert am 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 03.10.1983 (Ges.Bl. S. 577) in Verbindung mit § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 28.11.1983 (Ges.Bl. S. 770).

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763).

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Stadt Eppingen werden aufgehoben und durch die zeichnerischen, farbigen und textlichen Festsetzungen ersetzt.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981, Vermessungsamt Heilbronn, den 29. Oktober 1986

gez. Hagel

TEXTTEIL:

In Ergänzung der Planzeichnung und Eintragung wird festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BBauG i. V. m. BauNVO vom 15.09.1977):

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, §§ 1 - 15 BauNVO)

(entsprechend den Eintragungen im Plan)

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; - Aborte nur in Verbindung mit dem Gartenhaus).

1.2 Maß der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, §§ 16 - 21 a BauNVO)

Eingeschossig

Zulässig sind nur Gartenhäuser bis 25 m³ umbautem Raum einschließlich Vordach und überdachter Terrasse.

Pro Gartengrundstück ist max. 1 Gartenhaus zulässig.

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 22 BauNVO)

offen - es sind nur Einzelhäuser zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind in der unüberbaubaren Fläche nicht zulässig (vgl. auch § 23 (5) BauNVO).

1.5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, § 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

siehe Planeintrag

1.6 Mindestgrundstücksgröße

(§ 9 (1) Nr. 3 BBauG)

Als Mindestgröße im SO-Gartenhausgebiet werden 500 m² pro Gartengrundstück festgesetzt.

Ausnahmsweise ist die Errichtung von Gartenhäusern auf kleineren Grundstücken zulässig, sofern die Grenzabstände der Landesbauordnung eingehalten werden können und die Unterschreitung von 500 m² bei der Planaufstellung (Satzungsbeschluß) bereits bestand.

1.7 Pflanzzwang (PZ) und Pflanzbindung - (PB)

(§ 9 (1) Nr. 25 a + b BBauG)

a) Pflanzzwang - (PZ):

Die Grundstücke sind mit heimischen Gehölzen, Sträuchern und Bäumen einzugrünen.

1.8 Geh- und Fahrrecht (GR + FR)
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 BBauG)

b) Pflanzbindung - (PB):

Der Bestand an Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten bzw. bei Verlust zu ersetzen.

Das Ausmaß der Pflanzung richtet sich nach den Eintragungen im Lageplan.

Auf den mit Geh- und Fahrrecht belasteten Flächen sind bauliche Anlagen und solche Vorhaben, die das Geh- und Fahrrecht beeinträchtigen, unzulässig.

Die Zugangs- und Anfahrmöglichkeit der angrenzenden Grundstücke muß jederzeit gewährleistet sein.

1.9 Mindestabstand vom Wald
(§ 4 Abs. 3 LBO)

Von den Waldgrundstücken ist für Gartenhäuser ein Mindestabstand von 30 m vom Wald einzuhalten.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 73 LBO):

2.1 Dachform, Dachneigung
(§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

Satteldach, 20 ° - 30 °

2.2 Dachdeckung
(§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

Zulässig sind nur rotbraune und erdbraune, nicht glänzende Bedachungstoffe.

2.3 Äußere Gestaltung der Gebäude

(§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

- a) Zumindest teilweise holzverschalt
- b) Farbton: erdbraun, gedeckte Holzfarbtöne
- c) Unzulässig: Kunststoffe und Metall

2.4 Äußere Gestaltung anderer baulicher Anlagen

(§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

- a) Stützmauern sind bis max. 1 m Höhe zulässig
- b) Aufschüttungen sowie Abgrabungen sind bis max. 1,2 m zulässig
- c) Pergolen sind als Holzkonstruktion mit offenem Dach zulässig

2.5 Einfriedigungen

(§ 73 (1) 5 LBO)

Einfriedigungen sind zulässig als Hecken, lockere Strauchbepflanzung und eingepflanzte, höchstens 1,30 m hohe Draht- oder Lattenzäune. Nicht zulässig ist Stacheldraht. Als Pfosten sind schlanke Metall-, Beton- oder Holzpfosten zu verwenden.

Abstand zur öffentlichen Weggrenze mind. 0,80 m, sofern im Bebauungsplan keine besonderen Festsetzungen getroffen sind.

2.6 Gebäudehöhe

(§ 73 (1) Nr. 7 LBO)

Von der im Mittel am Hausgrund gemessenen und von der Baurechtsbehörde festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut ist eine Gebäudehöhe von höchstens 2,5 m zulässig.

2.7 Stellplätze

(§ 73 (1) 5 LBO und § 12 (2 und 6) BauNVO)

Das Abstellen der Fahrzeuge ist nur auf den Gartengrundstücken zulässig. Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken herzustellen. Eine Überdachung ist nicht zulässig. Die Stellplätze bzw. deren Zufahrten sind mit Schotterrasen oder Rasengittersteinen zu befestigen.

Das Abstellen von Wohnwagen ist nicht zulässig.

NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BBauG):3.1 Hinweis auf Landschaftsschutzgebiet und
Naturparkgebiet für die So-Gebiete
"Bienhölde" und "Langenberg"

Der gesamte Planbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet Ottilienberg-Ravensburg und im Gebietsbereich des Naturparks Stromberg.

Auf die entsprechende Rechtsverordnung bzw. getroffenen Ausnahmen für das Gartenhausgebiet wird hingewiesen.

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufstellungsbeschluß des Gemeinderates (§ 2 BBauG)

am 4. Febr. 1986

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BBauG)

am 14. Febr. 1986 / 21. Febr. 1986

Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG

am 14. Febr. 1986 / 25. Febr. 1986

Entwurfsbeschluß des Gemeinderates einschließlich Auslegungsbeschluß

am 14. Okt. 1986

Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 2 a Abs. 6 BBauG)

am 24. Okt. 1986

Entwurf mit Begründung öffentlich ausgelegt (§ 2 a Abs. 6 BBauG)

vom 3. Nov. bis 3. Dez. 1986

Satzungsbeschluß des Gemeinderates gemäß § 10 BBauG

am 27. Jan. 1987

Genehmigt durch Erlass des Landratsamtes Heilbronn (§ 11 BBauG)

am 3. Juni 1987

Bekanntmachung der Genehmigung und damit Rechtsverbindlichkeit
des Bebauungsplanes gemäß § 12 BBauG

am 26. Juni 1987

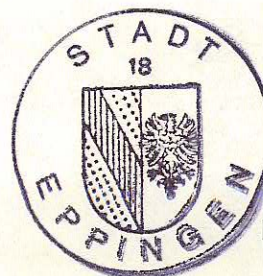
BÜRGERMEISTERAMT EPPINGEN

Amt III - Bauamt -

Eppingen, den 4.2.1986/14.10.1986/27.1.1987

Im Auftrag

gez. Czech
Stadtverm.-Oberamtmann



Eppingen, den 27.1.1987/26.6.1987

Bürgermeisteramt

Pretz
Bürgermeister