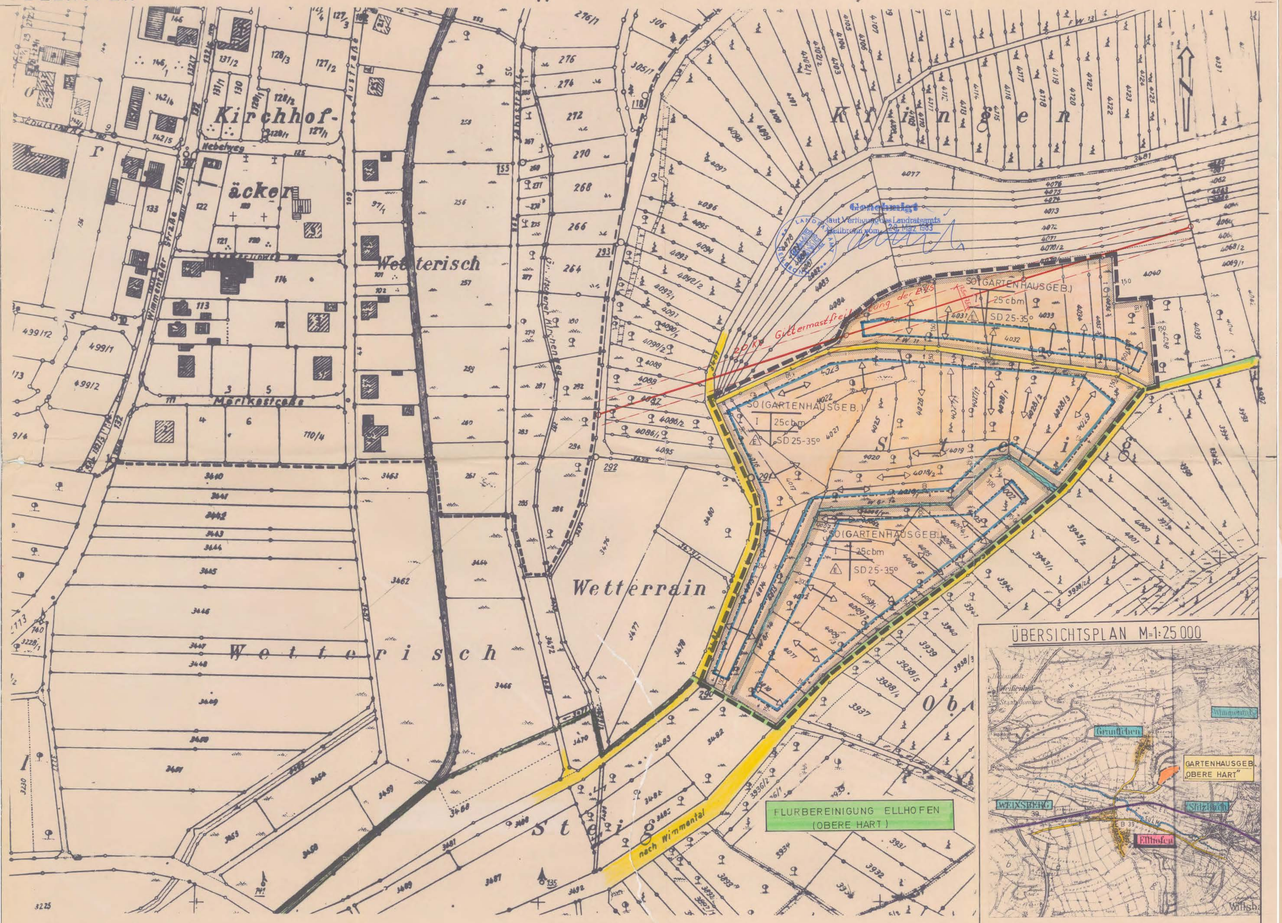
ELLHOFEN

GARTENHAUSGEBIET „OBERE HART" (STEIG)



M=1:1000

ÜBERSICHTSPLAN M=1:25 000

KREIS HEILBRONN
GEMEINDE ELLHOFEN
GEMARKUNG ELLHOFEN

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan " GARTENHAUSGEBIET - OBERE HART "

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 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.
2. §§ 1 - 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 15.9. 1977.
3. § 111 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württ. v.6.4.1964 in der Neufassung v. 20.6. 1975 und der Änderung v.21.6.1977 und 12.2. 1980.

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

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt :

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) Nr. 1 BBauG)

SO - Gartenhausgebiet (§ 10 BauNVO)

Zulässig sind Gartenhäuser, die der Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Gerätten 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) Nr. 1 BBauG)

Eingeschossig.
Zulässig sind nur Gartenhäuser bis 25 cbm umbautem Raum ein - schließlich Vordach und überdachter Terrasse.

3. BAUWEISE
(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)

Offen - es sind nur Einzelhäuser zulässig -

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 9 (1) Nr.2 BBauG)
Siehe Planeintrag

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

6. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE
(§ 9 (1) Nr. 3 BBauG)

Die Größe der Grundstücke auf denen ein Gartenhaus errichtet werden kann, muss mindestens 600 qm betragen.

7. PFLANZZWANG
(§ 9 (1) Nr. 25a BBauG)

Die Gartengrundstücke sind mit heimischen Gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen.

8. PFLANZBINDUNG
(§ 9 (1) Nr. 25b BBauG)

Der Landschaftscharakter (Obstbaumwiesen) soll erhalten bleiben. Abgehende Bäume müssen wieder durch hoch- bzw. halbstämmige Obstbäume ersetzt werden.

9. STELLPLÄTZE
(§ 12 (2 u. 6) BauNVO)

Für jedes Gartengrundstück ist nur ein - nicht überdachter - Stellplatz zulässig.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 DACHFORM
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO) Satteldach

1.2 DACHNEIGUNG
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO) = 25 - 35° Neigung

1.3 DACHDECKUNG
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
Zulässig sind nur rotbraune und erdbraune, nicht glänzende Bedachungsstoffe.

2. ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

2.1 Zumindestest teilweise holzverschalt,
2.2 Farbton : erdbraun, holzfarben
2.3 Unzulässig : Kunststoffe und Metalle

3. ÄUSSERE GESTALTUNG ANDERER BAULICHER ANLAGEN
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

3.1 Stützmauern
Stützmauern sind nur in Natursteinen und nicht höher als 1,00 m zulässig.

3.2 Abgrabungen und Aufschüttungen
Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur in Verbindung mit der Erstellung der Gebäude bis zu einer Höhe von max.1,25 m zu - lässig.

4. EINFRIEDIGUNGEN
(§ 111 (1) Nr.6 LBO)

Einfriedigungen sind zulässig als Hecken, lockere Strauchbepflanzung und eingepflanzte , höchstens 1,0 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!

5. GEBÄUDEHÖHE
(§ 111 (1) Nr. 8 LBO)

Von der im Mittel am Hausgrund gemessenen Geländeoberfläche bis zur Dachtraufe ist eine Gebäudehöhe von höchstens 2,5 m zu - lässig.

3. HINWEIS

3.1 ABSTELLEN VON WOHNWAGEN o.ä.
Wohnwagen dürfen in dem Gartenhausgebiet nicht abgestellt werden.

3.2 BADEN-WÜRTT. NACHBARRECHT
Die Bestimmungen des Nachbarrechts bleiben unberührt.

3.3 ABWASSER
Sickergruben für Abwasser o.ä. schädliche Flüssigkeiten sind nicht zugelassen.

3.4 ABORTANLAGEN
Freistehende Abortanlagen sind nicht zulässig.

3.5 MÖGLICHE IMMISSIONEN
Durch Bewirtschaftung, der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke können unvermeidliche Immissionen auftreten. (Pflanzenschutzmaßnahme,sowie Düngung u. Lärm).

3.6 20 - KV - Freileitung der EVS
Innerhalb des Schutzstreifens 7,5 m links und rechts der Leitungs- achse der 20 KV - Freileitung der EVS dürfen Hauliohkeiten nicht erstellt, und leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen werden.
Eine Bebauung innerhalb des Schutzstreifens ist nach Zustimmung der EVS dann möglich,wenn der nach VDE 0210 geforderte Sicher- heitsabstand zur 20 KV - Freileitung eingehalten wird.

3.7 LANDESBERGAMT BADEN-WÜRTTEMBERG
Das Plangebiet liegt im landseigenen Steinsalzfeld " Sülzbacher- Grubenfeld 1 ". Im Falle einer zukünftigen Steinsalzgewinnung in dem Feld werden an der Tagesoberfläche schwache Senkungsmulde und leichte Bodenschwingungen wahrzunehmen sein. Nach den im Raum Heilbronn-Kochendorf bei den dort betriebenen Steinsalzbergwerken vorgenommenen Messungen liegen diese Schwingungen aulle-halb des kritischen Bereiche.

LEGENDE

zum Bebauungsplan " GARTENHAUSGEBIET - OBERE HART "

SO (Gartenhausgeb.) — Sondergebiet (Gartenhausgebiet)
(§ 9 (1) BBauG, § 10 BauNVO)

I — Zahl der Vollgeschosse
(§ 18 BauNVO in V. mit § 2 LBO)
1 Vollgeschoß

25 cbm — Umbauter Raum (Höchstgrenze)
(§ 9 (1) Nr. 1 BBauG)

Bauweise
(§ 9 (1) Nr.2 BBauG in V.mit § 22 BauNVO)

Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig
(§ 22 (2) u. (4) BauNVO)

SD — Dachform: Satteldach
(§ 111(1) Nr. 1 LBO)

25 - 35° — Dachneigung (Altgrad)
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

Baugrenze
(§ 23 (3) BauNVO)

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

Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr.11 BBauG)

Grenze des räumlichen Geltungsbereich 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	
Geschoßzahl	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 24.11.1981

Als Satzung — gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 22.01.1983. Niederschrift Nr. 4

Genehmigt — gemäß § 11 BBauG durch Erlaß des Landratsamtes vom 23.03.1983 Nr. 21/661.21

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

In Kraft getreten — gemäß § 12 BBauG am 8. April 1983 lt. Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 14

Zur Urkunde — Bürgermeisteramt Ellhofen

Gemeinde Ellhofen Kreis Heilbronn

MoM Bürgermeister

Bürgermeister

Kreis Heilbronn — Anl. 1
Gemeinde Ellhofen
Gemarkung Ellhofen

BEBAUUNGSPLAN „GARTENHAUSGEBIET - OBERE HART"

Gefertigt :
Bietigheim / Bissingen, 20.10.1981
ING.BÜRO A. RAUSCHMAIER

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

Anlage 2
Begründung des Planentwurfs § 2 (5) BBauG