

Stadt Gundelsheim

„Streitacker“
4.6.1958 / 23.7.1958

Maßstab 1:500



Fertigt: 10.10.1989
 Vermessungsbüro H. KÖPF
 7100 Heilbronn, Schulgasse 11
 Telefon 07141 / 80 2 77
 Technische Leitung
 Dipl.-Ing. (FH) Fritjof Greiner
 Neckarsulm 5, Am Seitentor 23
 Telefon 07132 / 4 2 5 4 0

BEBAUUNGSPLAN GARTENHAUSGEBIET

„HOLZWEINBERG - LEONHARDSGRABEN“

- Verfahrensmerkmale:
1. Aufstellung als Entwurf gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 05.10.1988/25.04.1989
 2. Bekanntmachung der Auslegung 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 03.02.1990
 6. Minutengenehmigung des Landratsamtes Heilbronn vom 27.04.1990
 7. Bekanntmachung über die Durchführung des Amalgamverfahrens 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) Fritjof Greiner
 Neckarsulm 5, Am Seitentor 23
 7100 Heilbronn

1. PLANRECHTLICHE 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 cbm 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
	Hahnenkamm	(Sambucus)
	Weiß- u. Schwarzdorn	(Crataegus
	Hartriezel (rot)	(Cornus sanguinea)
	Eisbeere	(Sorbus torminalis)
	Schlehe	(Prunus spinosa)
	Haselnuß	(Corylus avellana)
	Liguster (Raimelde)	(Ligustrum vulgare)
	Pfaffenhüchen	(Euonymus europaeus)
- 6.b Pflanzbindung: (§ 9 (1) 25b BauGB)
 - Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stehenden Bäume (Streuobstbestand) 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)
 - Gebäuelängsachsen parallel zu den Richtungs Pfeilen im Lageplan.
8. Stellplätze: (§ 12 BauNVO)
 - Für jedes Gartengrundstück ist nur ein - nicht überdachter und nicht befestigter - Stellplatz zulässig.

II. BAURECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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 Holzverschalen oder außen sichtbare Holzteile: Erdfarben oder Holzfarben.
14. Einfriedigungen:
 - Einfriedigungen sind zulässig als lockere Strauchpflanzung mit heimischen Laubsträuchern und sofern erforderlich mit Maschendrahtzäunen vom max. 1,20 m Höhe, befestigt an schlanken Holz- oder Metallpfosten. Die Zäune 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 Anhydritgrubengebiedes "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
 Dipl.-Ing. (FH) Helmut Köpf
 Vermessungsbüro
 Ing. Büro für Vermessungswesen
 7100 HEILBRONN
 Schulgasse 11, Tel. 07141/80277

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind §§ 2, 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1990 (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 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S.1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S.2665).

ZEICHENERKLÄRUNG

SO (GHG)	Sondergebiet - Gartenhausgebiet	§ 10 BauNVO
—	Baugrenze	§ 23(3) BauNVO
max 2,20m	zulässige Gebäudehöhe	§ 16(3) BauNVO
max 25 cbm	zulässige Baumasse	§ 16(2) 1 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22(2) 1 BauNVO
SD 30°-35°	Satteldach mit zulässiger Dachneigung	§ 73(1) 1 LBO
—	Verkehrsfläche	§ 9(1) 11 BauGB
—	Wassergraben	§ 9(1) 116 BauGB
W ₃	Wasserschutzgebiet - Zone III	§ 9(6) BauGB
pb	Pflanzbindung	§ 9(1) 25b BauGB
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9(7) BauGB
—	bestehende Grundstücksgrenzen	§ 5 (3) 2 BauGB
—	geplante Grundstücksgrenzen (Flurbereinigungsamt Heilbronn)	
—	Firstichtung der baulichen Anlagen	§ 9(1) 2 BauGB
—	Höhenlinien	
FH = 188,05	bestehende Fußbodenhöhen	
—	bestehende Bäume (Streuobstbestand)	
Baugebiet	zulässige Gebäudehöhe	
zulässige Baumasse	Bauweise	Füllschema der Nutzungsschablonen
Dachform	Dachneigung	
—	Hauptversorgungsleitung unterirdisch: 20-KV-Erdkabel	§ 9(1) 13 BauGB
—	Leitungsrecht zu Gunsten der EVS AG	§ 9(1) 21 BauGB