

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Gartenhausgebiet Buchenberg"

In Ergänzung der Pläneinzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BBauG i.d.F. vom 18.08.1976 und der Änderung vom 06.07.1979 und § 233 BauGB i.d.F. vom 08.12.1986 sowie BauNVO i.d.F. vom 15.09.1977)

Bauliche Nutzung

a) Art der baulichen Nutzung: (§§ 1-15 BauNVO)

Sondergebiet - Gartenhausgebiet (SO) nach § 10 BauNVO
Zulässig sind Gartenhäuser, die der Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Gerätschaften und auch dem Aufenthalt dienen, jedoch zur Übernachtung nicht bestimmt sind.

b) Maß der baulichen Nutzung: (§§ 16-21a BauNVO)

Die zulässige Gartenhausgröße wird auf max. 32 m³ umbauten Raum festgelegt (nach DIN 277 neu, einschließlich Vordach). Auf jedem Grundstück darf nur 1 Gebäude (Gartenhaus oder Geschirrhütte) erstellt werden.

Mindestgröße der Grundstücke: (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)

Zur Erstellung eines Gartenhauses darf das Grundstück die Mindestgröße von 700 m² nicht unterschreiten.

Pflanzbindung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BBauG)

Aufgrund des Bodenschutzes (Knollenmergel) und der landschaftlichen Einbindung ist der bestehende Laubbaum-, Obstbaum- und Buschbestand dauernd zu unterhalten.

Insbesondere sind die im Plan gekennzeichneten Einzellaubbäume und Baumgruppen dauernd zu erhalten.

Abgängige Bäume sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres nach Rodung zu ersetzen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft: (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BBauG)

Bei Neuanpflanzungen sind nur Obstgehölze und einheimische Laubgehölze zulässig. Das Anpflanzen von Nadelgehölz und Nadelgehölzhecken ist nicht zulässig.

Leitungsrecht: (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)

Im Osten des Bebauungsplanbereiches, auf Flst. 919, 915 u. 167/1, Flur Neunheim, ist ein 4,00 m breiter Streifen mit einem Leitungsrecht für die bestehende Wasserverbindungsleitung DN 150 zugunsten der Stadtwerke Ellwangen belastet.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

(§ 73 LBO i.d.F. vom 28.11.1983 und § 9 Abs. 4 BBauG i.d.F. vom 18.08.1976 und der Änderung vom 06.07.1979 und § 233 BauGB i.d.F. vom 08.12.1986)

Gebäudehöhen: (§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

max. 3,00 m, gemessen zwischen bestehender Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig, ausgenommen im unmittelbaren Bereich der Gartenhäuser bis max. 0,50 m.

Dachform und Dachneigung: (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind nur Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 25°, jedoch beidseitig gleiche Neigung.

Dachdeckung: (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dächer sind mit rot bis braunem Material zu decken.

Gestaltung der Außenfassaden: (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Für die Gestaltung der Außenfassaden der Gartenhäuser oder Geschirrhütten ist Holz in gedeckten Farben der Erdfarbenskala zu verwenden.