

112

Landkreis Schwäbisch Hall
Stadt Ilshofen

Begründung + Textteil
zum Bebauungsplan

"Elberweg/Buchweg II"

in Ilshofen-Obersteinach

TEXTTEIL zum Bebauungsplan "Elberweg/Buchweg" in Ilshofen - Obersteinach

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde: das Baugesetzbuch in der Fassung vom August 1997, die Baunutzungsverordnung 1990 zuletzt geändert 1993, die Landesbauordnung 1996 für Baden-Württemberg sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der am Tage des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Die bisherigen Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Elberweg/Buchweg (I)" werden aufgehoben, soweit vom Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erfaßt.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Folgende Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind **nicht** zugelassen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

1.2 Dorfgebiet (§ 6 BauNVO)

1.2.1 Dorfgebiet MD 1

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,

Unzulässig sind:

- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe zur Haltung von Schweinen und Geflügel sowie landwirtschaftliche Mastbetriebe jeder Art,

- sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen wesentlich stören, insbesondere Betriebe der gewerblichen Tierhaltung,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle , soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2

1.2.2 Dorfgebiet M 2

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle , soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 17 Abs. 1 BauNVO)

Überbaubare Grundflächen (GRZ) und Zahl der Vollgeschosse gemäß Planeinschrieb.
Eine Geschoßflächenzahl (GFZ) ist nicht festgesetzt.

2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO und § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Die Höhe der Gebäude, gemessen von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf gemäß Planeintrag auf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden.

Die **Firsthöhe**, gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe, darf gemäß Planeintrag nicht überschritten werden.

2.2 Höhenlage der baulichen Anlage (§ 18 BauNVO)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf bergseits nicht mehr als 0,50 m über der geplanten Geländeoberfläche bzw. der angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind dabei zu beachten.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Gemäß Planeinschrieb sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer max. Gesamtlänge von 20 m zulässig. Im Dorfgebiet MD 2 sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise (max. Gesamtlänge 50 m) zulässig.

4. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA) pro Einzelhaus auf 2 Wohnungen, je Doppel-

haushälfte auf max. 1 Wohnung beschränkt.

5. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind - soweit als Gebäude (Gartenlauben, Geräteschuppen) vorgesehen - in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis 40 cbm umbauten Raum zulässig.

Die Höhe der Nebenanlagen darf die zulässigen Außenwandhöhen nicht überschreiten.

Die Anlage von oberirdischen Flüssiggastanks ist generell unzulässig.

In den als Grünflächen dargestellten Bereichen sind auch unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die zur Erstellung des Straßenkörpers notwendigen Stützbauwerke sind vom Grundstückseigentümer in einer Breite von 15 cm und einer Tiefe von 40 cm unentgeltlich zu dulden.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

7. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; Stellplätze sind auch außerhalb, nicht jedoch in den als Grünflächen dargestellten Flächen zulässig.

8. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

8.1 Einzelpflanzgebote

Die nicht überbauten und unbefestigten Grundstücksflächen sind durch standortgerechte Einzelbäume, Baum- und Gehölzgruppen gärtnerisch anzulegen und dauernd zu erhalten.

Entlang den Erschließungsstraßen werden folgende Hochstämme vorgeschlagen:

Acer campestre 'Elsrijk', *Feldahorn* (Ringstraße A)
Crataegus lavalleyi 'Carrierei', *Apfeldorn* (Ringstraße B)
Prunus avium 'Plena', *Gefülltblühende Kirsche* (Buchweg)
Sorbus aria, *Mehlbeere* (längs Fußwegverbindung)

Alle Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, 12/14

8.2 Flächenhafte Pflanzgebote

Pflanzgebot PG 1: Entlang der nördlichen und östlichen Baugrenze ist auf den im Plan gekennzeichneten Flächen eine 2- bis 3-reihige Pflanzung anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Es sind mindestens zwei Drittel der Grenzlänge je Grundstück zu bepflanzen.

Pflanzenliste:

Cornus mas, *Kornelkirsche*; Strauch, 2 x verpfl., 100-150
Cornus sanguinea, *Roter Hartriegel*; Strauch, 2 x verpfl., 60-100
Corylus avellana, *Haselnuß*; Strauch, 2 x verpfl., 100-150
Euonymus europaeus, *Pfaffenhütchen*; Strauch, 2 x verpfl., 60-100
Ligustrum vulgare, *Liguster*; Strauch, 2 x verpfl., 60-100
Lonicera xylosteum, *Gemeine Heckenkirsche*; Strauch, 2 x verpfl., 60-100
Rosa spinosissima, *Bibernell-Rose*; Strauch, 2x verpfl., 60-100
Rosa canina, *Hunds-Rose*; Strauch, 2 x verpfl., 60-100
Rosa rubiginosa, *Zaun-Rose*; Strauch, 2 x verpfl., 60-100
Salix caprea, *Sal-Weide*; Strauch, 2 x verpfl., 60-100

Sambucus nigra, *Schwarzer Holunder*; Strauch, 2 x verpfl.; 100-150
 Viburnum lantana, *Wolliger Schneeball*; Strauch, 2 x verpfl., 60-100

Pflanzgebot PG 2: Entlang der Fußwegeverbindungen sind auf den öffentlichen Grünflächen zusätzlich zu den Pflanzgeboten flächige Strauchpflanzungen anzulegen.
 Pflanzarten gemäß vorstehender Pflanzliste.

9. Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die im Plan mit Pflanzbindung festgesetzten Obstbäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang artgemäß zu ersetzen.

10. Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Obstwiese

Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche am Ostrand des Baugebietes ist zur Baugebietseingrünung eine Obstbaumpflanzung anzulegen. Es sind Hochstämme gemäß nachstehendem Kreissortiment anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Pflanzabstand beträgt in Anlehnung an die hier vorhandene Obstbaumreihe 10 x 10 m.

Obst - Kreissortiment:

Obst - Hochstamm nach folgender Liste, Stammhöhe jeweils 160-180 cm, Stammumfang ab 7 cm

Apfel: Boikenapfel, Brettacher, Gelber Edelapfel, Grahams Jubiläumsapfel, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Josef Musch, Kaiser Wilhelm, Krügers Dickstiel, Prinz Albrecht von Preußen, Roter Boskoop, Rheinischer Bohnapfel, Schöner von Nordhausen, Wettringer Taubenapfel

Birne: Alexander Lukas, Clapps Liebling, Conference, Doppelte Philippsbirne, Herzogin Elsa, Pastorenbirne, Große Rommelter, Grüne Jagdbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Metzter Bratbirne, Kirchensaller Mostbirne, Palmischbirne

Kirsche: Büttners Rote Knorpelkirsche, Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche

Zwetsche: Ersinger, Hauszwetsche, Wangenheimer

Dachentwässerung für die Randbebauung

Das auf den Dachflächen anfallende und gesammelte Niederschlagswasser muss offen, flache Geländemulden ohne geschlossene Sohlensausbildung auf dem Grundstück abgeleitet werden. Es kann innerhalb des privaten Grundstücks oder außerhalb in den angrenzenden öffentlichen Grünflächen zur Versickerung gebracht werden.

11. Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

12. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz zu verschalen. Wandverkleidungen aus Kunststoff, Metall, Steinzeug und Keramik sind unzulässig. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben ist nicht zulässig.

13. Dachform und Dachneigung

Die Dächer sind als gleichseitig geneigte Satteldächer, versetzte Satteldächer oder Krüppelwalmdächer auszuführen.

Dachneigung gemäß Planeinschrieb. Die Dachneigung bei freistehenden Garagen und landwirtschaftlichen Zwecken dienenden Gebäuden beträgt 22° bis zur Dachneigung des Hauptdaches.

Dacheindeckung mit roten Ziegeln oder Dachsteinen. Zulässig sind in untergeordnetem Maß auch Glas und metallfarbene Materialien wie Kupfer, Titanzinkbleche.

Dachbegrünungen und Solaranlagen in der Dachhaut sind allgemein zulässig.

Einzelne Dachaufbauten sind bis max. 1/3, mehrere bis max. 1/2 der Gebäudelänge zulässig.

Die Abstände zum Ortgang müssen mind. 2,0 m, zu First und Traufe mind. 1,0 m betragen. Für die Eindeckung von Dachgauben werden keine Festsetzungen getroffen.

14. Niederspannungsleitungen

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.

15. Aufschüttungen und Abgrabungen

Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 1,0 m Höhe gegenüber dem bestehenden Gelände bedürfen der Kenntnisaufgabe bzw. Baugenehmigung.

16. Einfriedigungen

Die **öffentlichen Verkehrsflächen** schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab. Als Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Drahtzäune mit davorliegender Gehölzabpflanzung oder Holzzäune, Zaunhöhe max. 1,0 m
- geschnittene Hecken, Höhe max. 1,0 m

Sockelmauern und immergrüne Hecken sind generell unzulässig. Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedigungen ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

17. Zahl der Stellplätze

Bei Gebäuden mit einer Wohnung sind 2 Stellplätze, bei zwei Wohnungen insgesamt 3 Stellplätze herzustellen, bei mehr als 2 Wohnungen je Wohnung 1,5 Stellplätze.

18. Garagenvorplätze

Die Stellplätze und die Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasengittersteinen oder ähnlichem auszuführen.

19. Außenantennen

Das Anbringen von mehr als einer Außenantenne pro Grundstück ist unzulässig.

AUFGESTELLT:

AUSGEFERTIGT:

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hier zu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und daß die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Ilshofen,
den 21.02.2000

gez.
Wurmthaler
(Bürgermeister)

Ilshofen,
den 05.04.2000



Wurmthaler
(Bürgermeister)