

Landkreis Schwäbisch Hall  
Gemeinde Obersontheim

# Bebauungsplan "Gartenstrasse"

M 1:500

## ZEICHENERKLÄRUNG:

**MI<sub>1</sub>** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)  
**MI<sub>2</sub>** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)  
**II (I+U)** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. zweigeschossig bzw. ein Vollgeschoß und ein anrechenbares Untergeschoß/Dachgeschoß

**GRZ Q<sub>3</sub>** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

**GFZ (Q<sub>6</sub>)** Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

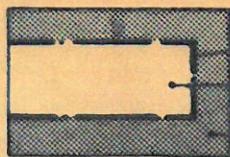
offene Bauweise (§ 22 BauNVO):

**O** Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen bis 35 m Länge

**△** nur Einzel- und Doppelhäuser

**▲** nur Hausgruppen

**b** besondere Bauweise (§ 22 BauNVO)



Baugrenze (§ 23 BauNVO)

überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

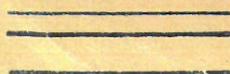
nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)



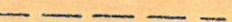
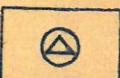
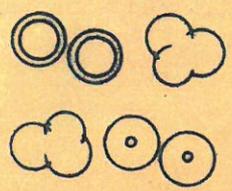
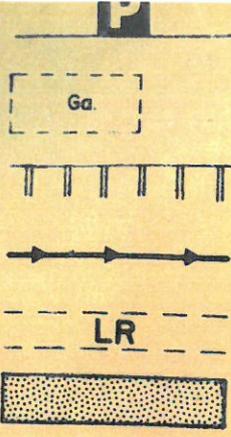
Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG); verbindliche Hauptgebäude- oder Hauptfirstrichtung



von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtfelder) (§ 9 Abs.1 Nr.10 BBauG). Bepflanzungen und Einfriedigungen dürfen die Höhe von 0,80 m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.



Verkehrsflächen (Gehweg, Fahrbahn) (§ 9 Abs.1 Nr.11 BBauG)



x 333,50

x 333,50

BBauG)

Flächen für Stellplätze und Garagen, Zufahrt (§ 9 Abs.1, Nr.4 BBauG)

Zu- und Ausfahrtsverbot (§ 9 Abs.1 Nr.11 BBauG)

Führung von Versorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 BBauG)

Leitungsrecht (§ 9 Abs.1 Nr.21 BBauG)

Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr.15 BBauG)

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

Anpflanzung von Einzelbäumen, Baumgruppen und Sträuchern

Bindung für die Erhaltung von Baumgruppen, Einzelbäumen

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs.1 Nr.18 BBauG)

Flächen für die Forstwirtschaft (§ 9 Abs.1 Nr.18 BBauG)

Umformerstation (§ 9 Abs.1 Nr.12 BBauG)

Kinderspielplatz (§ 9 Abs.1 Nr.15 BBauG)

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 16 Abs.5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BBauG)

Beginn der Ortsdurchfahrt

bestehende Grundstücksgrenzen

geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

Geländehöhe bestehend

Projekthöhe (z.B. Verkehrsflächen)

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachform, Dachneigung	Bauweise

8. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9, Abs.1, Nr.4 BBauG)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den mit "Ga" gekennzeichneten Flächen zulässig.

Zwischen Garagenausfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,50 m einzuhalten.

9. Anpflanzung, Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

Die nicht überbauten und unbefestigten Grundstücksflächen sind durch standortgerechte Einzelbäume, Baumgruppen und Gehölzgruppen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Weitergehende Festsetzungen sind durch Planeintrag im einzelnen festgesetzt.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
(§ 9 Abs. 4 BBauG i.V. mit § 111 LBO)

10. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 111, Abs.1 Nr.1 LBO)

10.1 Die Farbgebung der Gebäude soll unauffällig und harmonisch sein. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben ist nicht zulässig. Dacheindeckungen rot bis dunkelbraun. Der Einbau von Solarzellen/Sonnenkollektoren in die Dachhaut ist zulässig.

11. Dachform und Dachneigung (§ 111 Abs. 1 BauNVO)

Die Dächer sind als Satteldach (Walmdach), Pultdach oder Flachdach (Sheddach) auszuführen, Dachneigung gem. Einschrieb im Plan. Nebengebäude (Garagen), sofern nicht in das Hauptdach einbezogen, als Flachdach oder flachgeneigtes Pultdach bis 6° Dachneigung. Dachaufbauten sind unzulässig.

12. Garagen (§ 7 Abs. 3 LBO)

Freistehende, an die Grenze gebaute Garagen sind bis max. 2,50 m Höhe zulässig. Sie sind baulich und farblich aufeinander abzustimmen.

13. Zulässigkeit von Werbeanlagen (§ 111 Abs.1 Nr.2 LBO)

An den Außenseiten der Gebäude sind unzulässig:

- Großflächenwerbung
- Lichtwerbung in grellen Farben

Die Höhe von Werbeanlagen und Schriften soll in der Regel bei bandartigen Werbeanlagen 0,5 m, bei Einzelschildern 0,8 m nicht überschreiten.

14. Niederspannungsfreileitungen (§ 111 Abs.1 Nr.4 LBO)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig.

Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 1,0 m Höhe gegenüber dem bestehenden Gelände sind genehmigungspflichtig. Die bestehende und geplante Geländeoberfläche ist durch Geländeschnitte mit Höhenangaben bezogen auf Meereshöhe (NN) im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

16. Einfriedigungen (§ 111 Abs.1 Nr. 6 LBO)

Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab. Zäune sind generell nur mit einer Abpflanzung (Sträucher, Büsche) zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß vom ..03.07.1979.....  
(§ 2 Abs.1 BBauG)

Ortsübliche Bekanntmachung vom 8.6.79... Mitteilungsblatt Nr. 2  
(§ 2 Abs.1 BBauG)

Auslegungsbeschluß vom ~~en. 18.001. B. Beschluß des~~ 03.07.1979  
(§ 2a Abs.6 Satz 1 BBauG) ~~Gemeinderats vom 3.7.79~~

Ortsübliche Bekanntmachung vom ~~en. 18.001. B. Beschluß des~~ 03.07.1979  
(§ 2a Abs.6, Satz 2 BBauG) ~~Gemeinderats vom 3.7.79~~

Öffentliche Auslegung vom 27.7.79 bis 3.9.79.  
(§ 2a Abs. 6, Satz 1)

Als Satzung beschlossen am 21.9.79.....  
(§ 10 BBauG)

Genehmigt vom Landratsamt Schwäb. Hall  
mit Erlaß vom 14.11.1979... AZ 506/221.....  
(§ 11 BBauG)

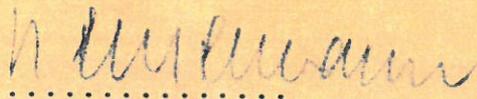
Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung  
am 27.11.1979.  
(§ 12 BBauG)

den .....

  
(Bürgermeister)

Entwurf gefertigt:  
Landratsamt Schwäb. Hall  
-Kreisplanungsamt-

Schwäb. Hall, den 3.7.79.....

  
(Eckelmann)

## TEXTTEIL:

Dem Bebauungsplan liegen das Bundesbaugesetz i.d.F. vom 18.08.1976, die Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 15.09.1977 und die Landesbauordnung i.d.F. vom 21.06.1977 zugrunde.

In Ergänzung der Planeintragungen wird folgendes festgesetzt:

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BBauG)

#### 1. Mischgebiet 1 (Mi<sub>1</sub>)

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 Abs. 2 Ziffer 2, 4 und 4 BauNVO)

##### 1.2 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind - soweit als Gebäude vorgesehen - in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

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

Überbaubare Grundfläche (GRZ) und zulässige Geschoßfläche (GFZ) gemäß Planeinschrieb.

Zahl der Vollgeschosse gemäß Planeinschrieb.

##### 1.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die Gesamthöhe baulicher Anlagen darf 8,0 m, gemessen ab der festgelegten Geländeoberfläche, nicht überschreiten.

##### 1.5 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Besondere Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

Zulässig sind Gebäude ohne Längenbeschränkung

#### 2. Mischgebiet 2 (Mi<sub>2</sub>)

##### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Ziffer 1 - 3 und 5 BauNVO.

Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

##### 2.2 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind - soweit als Gebäude vorgesehen - in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

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

Überbaubare Grundfläche (GRZ) und zulässige Geschoßfläche (GFZ) gemäß Planeinschrieb.

Zahl der Vollgeschosse gemäß Planeinschrieb.

der echten Vollgeschosse die anrechenbaren Untergeschosse mit "U", der Dachgeschosse mit "D" angefügt)

#### 2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die Höhe des Gebäudes, gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf folgende Maße nicht überschreiten:

1-geschossige Bauweise: bergseits 3,50 m talseits 6,00 m

2-geschossige Bauweise: bergseits 6,00 m talseits 6,00 m

Die Firsthöhe darf nicht mehr als 8 m über der gewachsenen Geländeoberfläche liegen.

#### 2.5 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind gemäß Planeinschrieb Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen bis 35 m Länge

#### 3. Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9, Abs. 2 BBauG)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf bergseits nicht mehr als 0,5 m über der gewachsenen Geländeoberfläche liegen. Die unter Ziff. 1.4 und 2.4 festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind dabei zu beachten.

#### 4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BBauG)

Soweit im Plan festgesetzt, sind die wesentlichen Gebäudekanten und Dachfirste parallel zu den eingezeichneten Richtungen zu erstellen.

#### 5. Sichtfelder (§ 9, Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

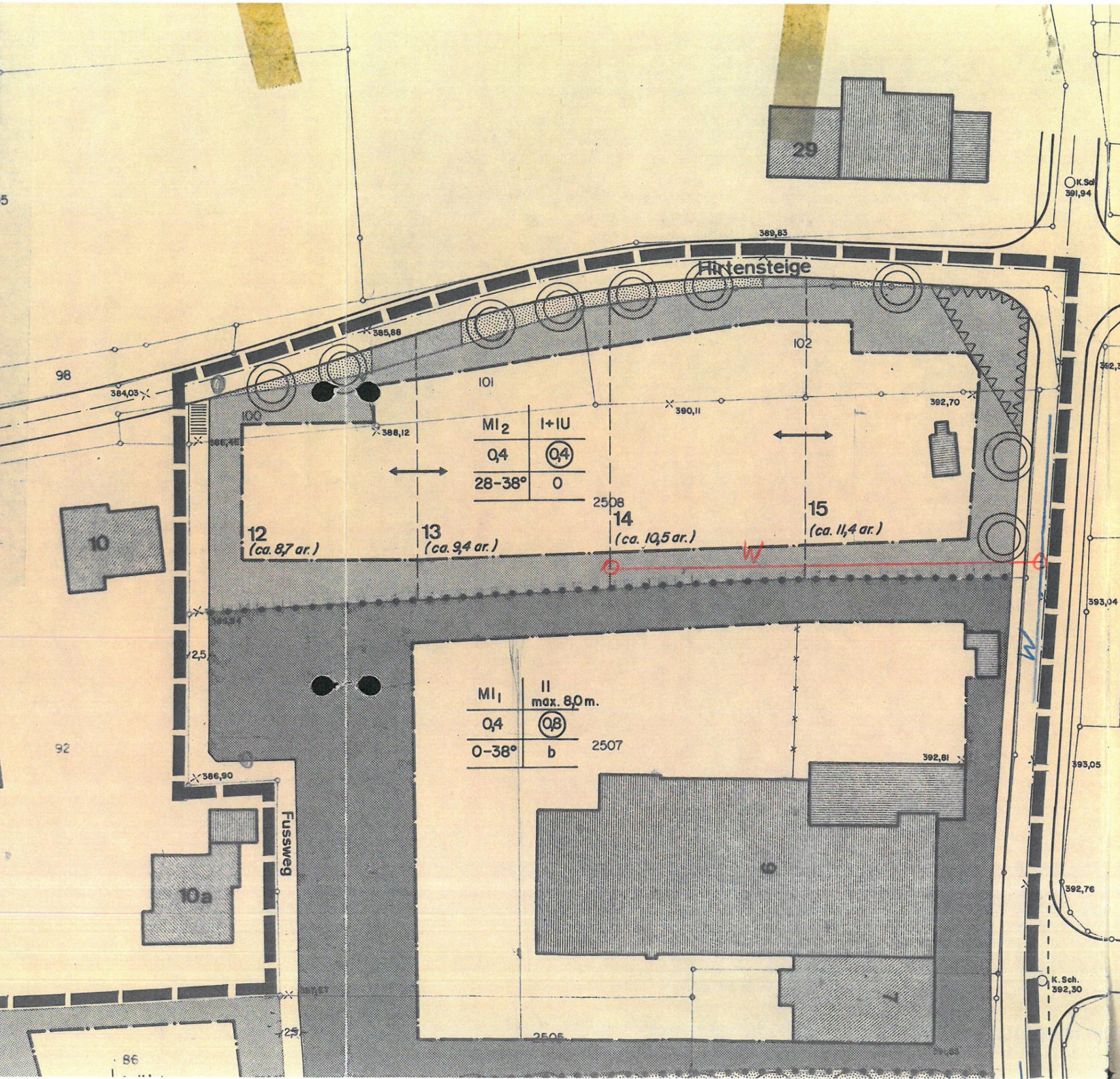
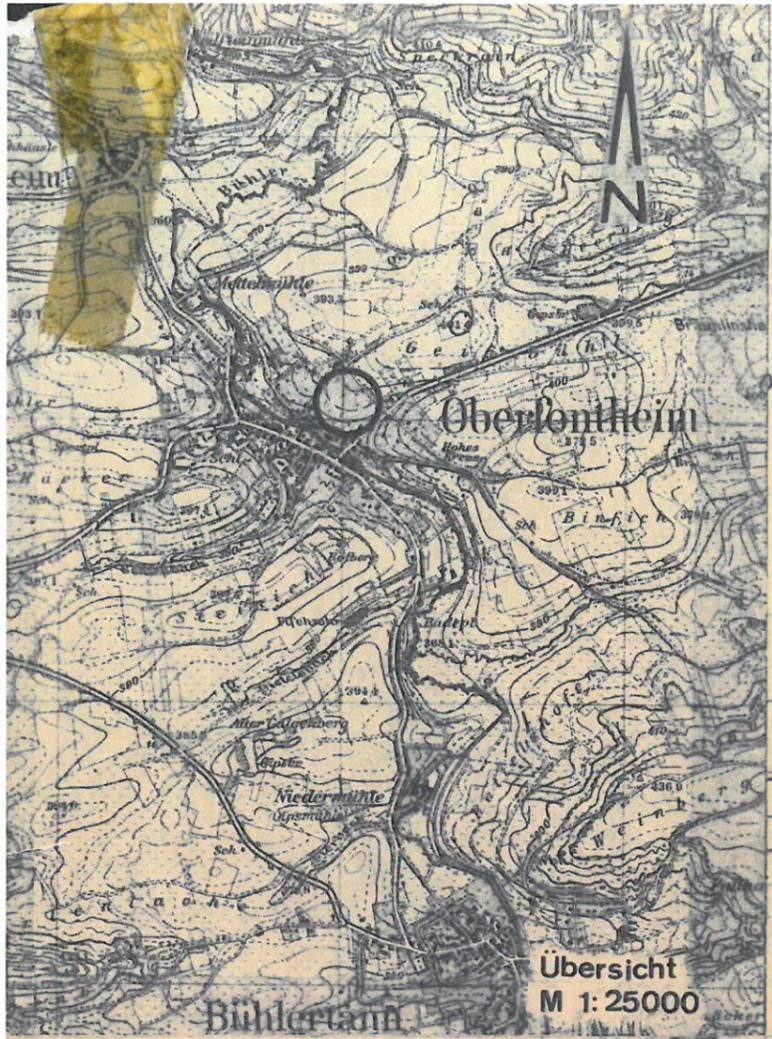
Bepflanzungen, Einfriedigungen, Werbeanlagen usw. dürfen die Höhe von 0,80 m über der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.

#### 6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9, Abs. 1 Nr. 21 BBauG)

Auf den im Plan bezeichneten Flächen mit Leitungsrecht ist die Führung von Versorgungsleitungen (Abwasser, Wasser, Hochspannung) nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen.

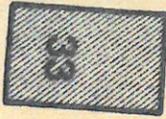
#### 7. Böschungen an Verkehrsflächen (§ 9, Abs. 1 Nr. 26 BBauG)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen (Straßenkörper) erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind vom Angrenzer auf den Grundstücksflächen zu dulden.





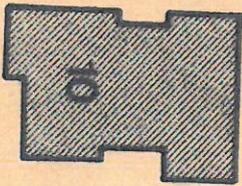
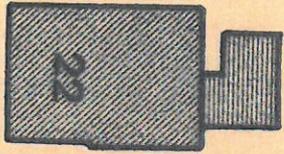
2602



2600



Hirtensteige



2594



WA	I
0,4	0,4
SD	0

GH max. 3,7m (Gebäudehöhe)  
45-50°

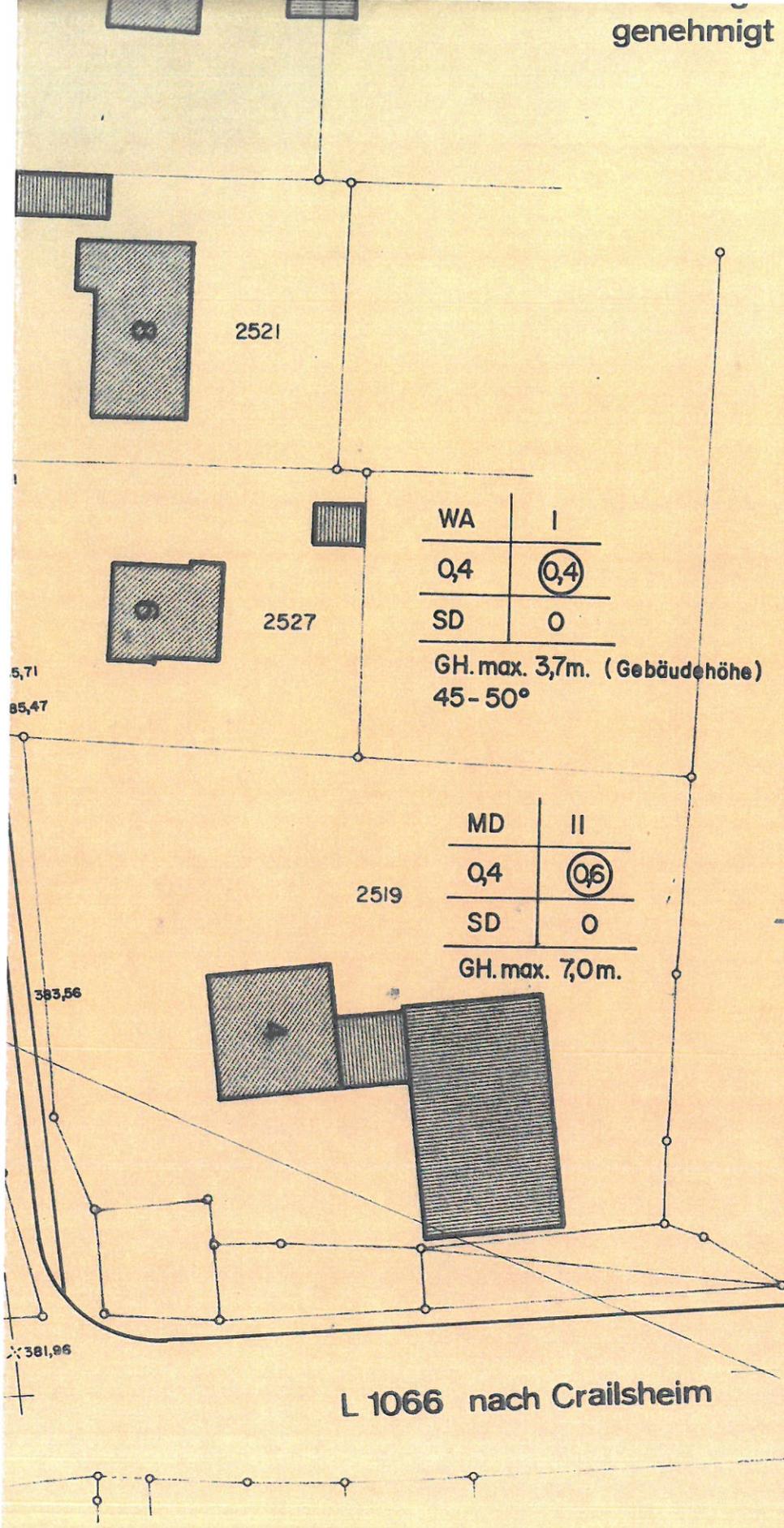
angrenzendes Gebiet  
DN. 22-30°

Amselweg



Bebauungsplan  
"Ellwanger Baum"

genehmigt am 18.7.69



WA	I
0,4	0,4
SD	0

GH. max. 3,7m. (Gebäudehöhe)  
45 - 50°

MD	II
0,4	0,6
SD	0

GH. max. 7,0m.

— fort. Hochdruck  
Leitung

— Erf. neue  
Versorgungs-  
leitungen

Für die Einz. der WL  
WWA SHA

Leit 27.7.79

L 1066 nach Crailsheim

5,71  
85,47

383,56

381,96