

1. Gebietsbeschreibung

Zwischen dem rechtskräftig ausgewiesenen Gewerbegebiet "Hörschbach-Hasenhof IV" und der Kreisstraße nach Siebenknie (K 1805) befindet sich eine Obstbaumwiesenfläche, die keine weiträumige landschaftliche Ausstrahlung hat. Aufgrund ihrer Hanglage ist diese Fläche für landwirtschaftliche Betriebe nicht interessant und auch nicht mehr genutzt. Der Hang steigt von Osten nach Westen an und verläuft von Norden nach Süden. Unterhalb der Siebenknieer Straße noch vorhandene forstwirtschaftliche Fläche ist in den Bebauungsplan nicht einbezogen.

2. Flächennutzungsplanung

Der z.Zt. in der Aufstellung befindliche Flächennutzungsplanentwurf wurde mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt und weist das Gartenhausgebiet aus.

3. Planungserfordernis

Im Gegensatz zu Bebauungsplänen, die die nachträgliche Legalisierung von bereits erstellten Gartenhäusern zum Ziele haben, soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan Bauinteressenten ein Gelände angeboten werden. Dadurch wird erhofft, daß der Anreiz im Außenbereich ohne Baugenehmigung Gartenhäuser zu erstellen, vermindert wird.

4. Einbindung in die Landschaft

Obwohl es sich um einen landschaftlich unempfindlichen Gebietsteil handelt, wurde für die Einbindung der Gartenhäuser vorgesehen:

- Erhaltungspflicht für die vorhandenen Obstbäume;
- Umfangreiches Pflanzgebot talseits der Gartenhäuser und entlang der Einfriedigungen.

5. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet dient in erster Linie der Erstellung von Gartenhäusern im Sinne des Kleinbautenerlasses. Die Bestimmungen dieses Erlasses im Hinblick auf die maximale Größe (25 cbm) und deren Berechnungsweise liegen dem Bebauungsplan zugrunde (z.B. Dachüberstand, Unter-

kellerung und dgl.). Der Bebauungsplan schließt die Anlage von Grabeland auf den Baugrundstücken für eine kleingärtnerische Betätigung nicht aus. Auch dem angenehmen Aufenthalt auf dem Grundstück dienende Anlagen (z.B. Pergolen und Rankgerüste, Sitz- und Kinderspielflächen) sind möglich, jedoch in ihrer maximalen Ausdehnung begrenzt (Pergolen mit 15 qm; Kinderspielflächen 30 qm). Die baulichen Anlagen sollen möglichst zusammenhängend erstellt werden, weshalb vorgeschrieben wurde, daß eine gewünschte Pergola im Zusammenhang mit dem Gartenhaus stehen muß. Sollte eine Pergola zeitlich vor dem Gartenhaus erstellt werden, muß gewährleistet werden, daß das Gartenhaus später an die Pergola angebaut werden kann.

Wegen der für die Natur wichtigen Aufgabe der Bienen wurde die Erstellung von Bienenständen, die im Außenbereich ja auch privilegiert wären, nicht ausgeschlossen. Aus Sicherheitsgründen wurde allerdings ein Abstand vom nächsten möglichen Gartenhaus von 20 m verlangt.

Um den Gebietscharakter und Erholungsfunktion zu wahren, wurde Kleintierhaltung, die Anlage von Arbeits- und Lagerplätzen und das Aufstellen von anderen für den Aufenthalt geeigneten baulichen Anlagen (z.B. Wohnwagen) untersagt. Für das bauliche Erscheinungsbild der Gartenhäuser wird den Bauherren durch einen Regelquerschnitt Hilfestellung geleistet.

#### 6. Maß der baulichen Nutzung

Die max. Grundfläche, die bei 1-geschossiger Bauweise auch der max. Geschoßfläche entspricht, wurde auf 10 qm festgelegt. Um eine Mindestgröße der Gartenhausgrundstücke zu gewährleisten, wurde festgesetzt, daß die Baugrundstücke nicht kleiner als 500 qm sein dürfen und daß je Baugrundstück max. 1 Gartenhaus zulässig ist. Es wird davon ausgegangen, daß der Grundstückseigentümer, der ein großes Grundstück hat, in der Lage ist - falls erwünscht - sein Grundstück in mehrere 500 qm große Grundstücke aufzuteilen.

#### 7. Überbaubare Fläche

Die überbaubare Fläche wurde möglichst großzügig abgegrenzt. Zu berücksichtigen war dabei aber der Waldabstand, ein Mindestabstand vom Erschließungsweg und vom Gewerbegebiet. Nach Absprache mit dem Forstamt



genügt bei der extensiven Nutzung der Häuschen für den Aufenthalt ein Walddabstand von 20 m.

## 8. Erschließung

### 8.1 Fahrweg

Abzweigend von der Kreisstraße wird das Gartenhausgebiet von einem 2,50 m breiten Fahrweg erschlossen, der in einer Schleife - steil ansteigend - wieder an die Kreisstraße angebunden wird. Soweit als möglich wird die vorhandene alte Wegetrasse verwendet. Der Fahrweg soll eine Teersplittdecke und einen bergseitigen Wegseitengraben zur Abführung des Oberflächenwassers erhalten. Das Oberflächenwasser wird dem Hörschbach zugeleitet. Der Fahrweg erhält in den beiden Wegschleifen und darüber hinaus im Abstand von ca. 80 m Ausweichstellen mit einer Breite von 4 m.

### 8.2 Stellplätze

Im noch ebenen Talbereich des Hörschbaches ist die Anlage von 7 öffentlichen Stellplätzen vorgesehen, da auf dem Erschließungsweg keine Fahrzeuge abgestellt werden können. Besucher des Gartenhausgebietes können hier parken. Die Bauherren von Gartenhäusern müssen aber zusätzlich auf ihrem Baugrundstück einen Stellplatz in landschaftsschonender Weise anlegen (wasserdurchlässiger Untergrund, Stützmauerverbot). Zusätzliche private Stellplätze entlang des Erschließungsweges sind möglich und erwünscht.

### 8.3 Wasserversorgung

Es ist nicht beabsichtigt, das Baugebiet an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen.

### 8.4 Fäkalienbeseitigung

Da die Erstellung von Trockenaborten mit geschlossenen Gruben grundsätzlich zulässig sind, ist im Einzelfall im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens sicherzustellen, daß der Grubeninhalt entweder unschädlich auf eigenem Grabeland untergebracht werden kann oder aber die Entleerung der Grube durch ein Fäkalienbeseitigungsfahrzeug möglich ist. Können beide Formen der Fäkalienbeseitigung nicht gewährleistet werden, kann auch kein Trockenabort genehmigt werden.

#### 9. Stützmauerverbot

Obwohl es sich um einen teilweise recht steilen Hang handelt, sollten die baulichen Anlagen mittels Abgrabungen und Aufschüttungen ohne Stützmauern erstellt werden. Lediglich in Fällen, in denen der Hang oder die Erdaufschüttung nicht mehr standsicher erscheinen, kann ausnahmsweise eine Stützmauer zugelassen werden. Dasselbe gilt für die Anlage von Stellplätzen.

#### 10. Geländeveränderungen

Zur Erhaltung des Landschaftsbildes wurde die max. Höhe einer Abgrabung und Aufschüttung auf 0,5 m beschränkt. Ausnahmen können bei unruhigem Geländeverlauf (z.B. Mulde oder Kuppe) oder extrem steilem Gelände zugelassen werden.

Zur Herstellung der Stellplätze auf den Flurstücken 1894/1 und VW 7/2, zur Schaffung geeigneter Gartenhausplätze und zum Anschluß des bestehenden Geländes an den höherliegenden Erschließungsweg wurde es erforderlich, die Aufschüttung einer Geländemulde (Hohlweg) im Plan vorzusehen.

#### 11. Einfriedigungen

Ein Einfriedigungsverbot der Baugrundstücke wäre nicht durchzusetzen. Deshalb wurden landschaftsverträgliche Zäune aus Knotengittergeflecht an Holzpfeilen zugelassen, die aber entlang öffentlichen Wegen bepflanzt werden müssen. Außerdem wird davon ausgegangen, daß die Eigentümer bestrebt sein werden, ihre Pflanzgebote entlang den Grundstücksgrenzen zu erfüllen. Um die Bewirtschaftung der Waldparzellen und das Entlanggehen am Waldtrauf zu sichern, wurde bestimmt, daß Einfriedigungen vom Trauf einen Abstand von 3 m einhalten müssen und zum Niederlegen geeignet sein sollen.

#### 12. Kosten

An Kosten für die Anlage des Erschließungsweges, einschließlich der notwendigen Abführung des Oberflächenwassers, werden 160 000,-- DM erwartet. Der restliche Betrag wird von der Stadt nach entsprechender Einstellung im Haushaltsplan finanziert.

### 13. Folgemaßnahmen

Zur Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen und zur Bildung von geeigneten Baugrundstücken ist ein Baulandumlegungsverfahren nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes beabsichtigt. Dadurch kann die Abgabe der benötigten Flächen auf viele Schultern gerecht verteilt werden.

Außerdem sollen im Umlegungsverfahren die ausgewiesenen Stellplatzgrundstücke gebildet und den Baugrundstücken zugeteilt werden, auf denen auf Grund der Topografie keine Stellplätze angelegt werden können.

Aufgestellt!

Murrhardt, den 26.4.1984

  
(Pfender)  
Techn. Beigeordneter