

# **Bebauungsplan „KLEINGARTENANLAGE“**

**Der Bebauungsplan "Kleingartenanlage" hat folgende Anlagen, die Bestandteile der Satzung sind:**

1. Planzeichnung M 1:500
2. Textliche Festsetzungen

**Dem Bebauungsplan sind beigelegt:**

1. Begründung zum Bebauungsplan

**Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:**

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27. 08. 1997 (BGBl. I S. 2141).
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I, S. 132 ff), zuletzt geändert durch den Artikel 3: Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S.466).
- das Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.Febr. 1983 (BGBl. I S. 210), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes (BKleingÄndG) vom 8. April 1994 (BGBl. I S. 766), zuletzt geändert durch Art. 5 des Schuldrechtsänderungsgesetzes vom 21. Sept. 1994 (BGBl. I S. 2538).
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58).

**Gefertigt:** Verbandsbauamt Plochingen  
**Fortgeschrieben:** Verbandsbauamt Plochingen

02.10.1997  
03.04.1998

**Verfahrensvermerke:**

### Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschuß des Gemeinderats gemäß § 2 (1) BauGB 17.12.1996
2. Bekanntmachung der Aufstellung gemäß § 2 (1) BauGB 10.01.1997
3. Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB 19.01.- 20.02.1998
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB 19.01.- 20.02.1998
5. Als Entwurf laut Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 20 vom 15.05.1998 öffentlich ausgelegt gemäß § 3 (2) BauGB 25.05.-26.06.1998
6. Als Satzung vom Gemeinderat beschlossen gemäß § 10 (1) BauGB 14.07.1998

Deizisau, den 14.07.1998



Bürgermeister

8. In Kraft getreten am 17.07.1998  
laut Bekanntmachung im  
Amtsblatt Nr. 29  
gemäß § 10 (3) BauGB
9. Öffentlich ausgelegt beim Bürgermeisteramt Deizisau ab 17.07.1998



In Ergänzung der Planzeichnung werden nachfolgende textliche Festsetzungen getroffen:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung Kleingartenanlage (§ 9 (1) 15 BauGB)

Zulässig sind Gartenlauben in einfacher Ausführung, die nach ihrer Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauernden Wohnen geeignet sind. Abort-Anlagen sind nur innerhalb der Gemeinschaftseinrichtungen zulässig. Im Bereich der Gemeinschaftsanlagen ist ein Vereinshaus und weitere Anlagen, die für die Pflege und Unterhaltung der Kleingartenanlage erforderlich sind, zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 (2) 1 u. 4 BauNVO in Verb. mit § 3 (2) BKleingG)

2.1 Im Bereich der Kleingartenlauben sind Lauben mit höchstens 24 m<sup>2</sup> Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig. Das Verhältnis zwischen der Grundfläche einer Gartenlaube und der Fläche des Einzelgartens darf das Flächenverhältnis von 1:10 nicht unterschreiten (§ 16 (2) 1 BauNVO i.V.m. § 3 BKleingG). Die Traufhöhe der Gartenlaube und des Freisitzes (Höhe zwischen natürlichem Gelände und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut) beträgt höchstens 2.50 m (§ 16 (2) 4 BauNVO).

2.2 Das Verhältnis zwischen der Grundfläche der Gemeinschaftseinrichtungen und der Grundstücksfläche des Bereiches für Gemeinschaftsanlagen darf das Flächenverhältnis von 1:5 nicht unterschreiten (§ 16 (2) 1 BauNVO). Bei Gemeinschaftsgebäude darf die Traufhöhe beim Satteldach (Höhe zwischen natürlichem Gelände und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut) 2,50 m bzw. die Attikahöhe beim Flachdach 4.00 m nicht überschreiten (§ 16 (2) 4 BauNVO).

2.3 Zahl der Vollgeschosse: 1-geschossig entspricht dem jeweiligen Planeinschrieb (§ 16 (2) 3 BauNVO).

3. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind unzulässig. Parkplätze (offene Stellplätze) und dazugehörige Erschließungswege sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

4. Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25/B)

Die im Plan eingetragenen Einzelbäume, die Baumgruppen und Sträucher (Heckensaum entlang der Grenze der Kleingartenanlage) sind zu unterhalten und bei Abgang neu zu pflanzen. Je 200 m<sup>2</sup> jeder Nutzungseinheit (Parzelle) ist ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Das Anpflanzen von landschaftsfremden Nadelbäumen wird untersagt.

5. Höhenlage des Geländes (§ 9 (2) BauGB)

Die Höhe des natürlichen Geländes darf nicht verändert werden.

6. Versicherungsmaßnahmen (§ 9 (1) 20 BauGB)

Das überschüssige Dachflächenwasser aus den Sammelbehältern der Kleingartenlauben (vgl. Ziffer II.3 des Textteils) kann durch einen Überlauf breitflächig über die Grasnarbe versickern.

## **II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

### **1. Gestaltung der Gebäude (§ 74 (1) LBO)**

- 1.1 Bei Gartenlauben sind Satteldächer von 20° - 30° Dachneigung zulässig. Für die Dachdeckung sind Pfannen aus Ziegel oder Beton in den Farben rot bis braun oder eine Dachbegrünung zu verwenden. Die Aussenwände der Gartenlauben sind mit Holz zu verschalen und in einem braunem Naturholzton zu streichen.
- 1.2 Bei Gemeinschaftsanlagen sind Flachdächer oder Satteldächer mit 25° - 35° Dachneigung zulässig. Für die Dachdeckung sind Pfannen aus Ziegel oder Beton in den Farben rot bis braun oder eine Dachbegrünung zu verwenden. Die Aussenwände der Gemeinschaftsgebäude sind mit Holz zu verschalen und in einem braunem Naturholzton zu streichen, ausnahmsweise können auch verputzte Fassaden zugelassen werden.

### **2. Gestaltung der Grünflächen, Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)**

- 2.1 Die Grünflächen innerhalb des Plangebietes sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 2.2 Entlang der Grenze der Kleingartenanlage und im Bereich der Gemeinschaftsanlagen ist ein Knotengitterzaun mit max. Höhe 1,0 m, der in den bestehenden Heckensaum integriert ist, zulässig. Andere Einfriedigungen innerhalb der Kleingartenanlage (z.B. zwischen den einzelnen Parzellen) sind unzulässig.
- 2.3 Befestigte Flächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberfläche auszuführen (z.B. wassergebundene Decken, Rasenfugensteine usw.).

### **3. Anlage zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (§ 74 (3) LBO)**

- 3.1 Im Bereich der Kleingartenlauben ist das anfallende Dachflächenwasser in Wasserbehältern zu sammeln (weiter vgl. Ziffer I. 6 des Textteils).
- 3.2 Im Bereich der Gemeinschaftsanlagen darf das Dachflächenwasser an die Abwasserleitung angeschlossen werden.

### **4. Ordnungswidrigkeiten (§ 74 (2) 2 LBO)**

Ordnungswidrig handelt, wer aufgrund der Landesbauordnung getroffenen örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes vorsätzlich oder fahrlässig zuwider handelt

## **III. Hinweise**

- 1. Es wird darauf hingewiesen, daß das gesammelte Dachflächenwasser (vgl. Ziffer II.2. des Textteils) aus gesundheitlichen Gründen nur als Brauchwasser (nicht als Trinkwasser) benutzt werden darf.



### Hinweise:



Böschung



Wasserflächen - Körsch



Strassenflächen der K 1215 u. L 1204



Gemarkungsgrenze



Katastergrenze



Perzellengrenze

2246

Flurstücksnummer



Bestehendes Gebäude  
mit überdachtem Freisitz




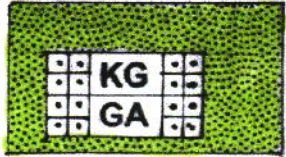




Bestehende Obst- und Nadelbäume



Laub- und Nadelbaumwald

W 200  
HDG 300

Wasserversorgungs- und Gasversorgungsleitung  
der Stadtwerke Esslingen

<b>GBH</b>	max. Traufhöhe bzw. Attikahöhe der Gebäude (vgl. Textteil Ziff. I. 2.1 u. 2.2)	§ 16 (2) 4. BauNVO
<b>o</b>	Offene Bauweise	§ 22 (2) BauNVO
<b>FLD</b> <b>SD 20° - 30°</b>	Flachdach (begrünt) Satteldach mit 20° - 30° Dachneigung	§ 74 (1) LBO
	Fläche für priv. Stellplätze und dazugehörige Erschließungswege	§ 9 (1) 4 BauGB
	Private Grünflächen: Dauerkleingärten KG - Bereich für Kleingartenlauben GA - Bereich für Gemeinschaftsanlagen	§ 9 (1) 15 BauGB
	Pflanzbindung für Einzelbäume	§ 9 (1) 25 b BauGB
	und Baumgruppen und Sträucher (Heckensaum)	
	Einfriedigungen als Knotengitterzaun (vgl. Textteil Ziff. II. 2.2)	§ 74 (1) 3 LBO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Festsetzungen	§ 16 (5) BauNVO


## Zeichenerklärung:

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

§ 9 (7) BauGB

 Baugrenze

§ 23 (3) BauNVO

 Bauland  
überbaubare Grundstücksfläche  
nicht überbaubare Grundstücksfläche

§ 23 BauNVO

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächen- zahl oder max. Grundfläche	max. Gebäudehöhe
Bauweise	Dachform/Neigung

Nutzungsschablone

**Kleingartenanlage** Grünfläche-Dauerkleingärten

§ 9 (1) 15 BauGB

I. Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

§ 16 (2) 3 BauNVO

max. 480 qm max. Grundfläche der baulichen Anlagen innerhalb  
des Bereiches für Gemeinschaftsanlagen

§ 16 (2) 1. BauNVO

max. 24 qm max. Grundfläche der Kleingartenlaube  
einschließlich überdachtem Freisitz

§ 16 (2) 1. BauNVO in Verb  
mit § 3 (2) BKleingG