

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan (GARTENHAUSGEBIET) "REICHENBERG"

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 2, 9 u. 10 des Bundesbaugesetz (BBauG) v. 23.6.1960 in der Neufassung v. 18.8.1976 und der Änderung v. 6.7. 1979.
2. §§ 1 - 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 15.9. 1977.
3. § 111 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württ. v.6.4.1964 in der Neufassung v. 20.6. 1972 und der Änderung v.21.6.1977.

B) Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt :

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 (1) Nr. 1 BBauG)

SO - Gartenhausgebiet (§ 10 BauNVO)

Zulässig sind Gartenhäuser, die der Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Geräten und auch dem Aufenthalt dienen, jedoch zur Übernachtung nicht bestimmt sind (ohne Feuerstätte; Aborte nur in Verbindung mit dem Gartenhaus, jedoch keine Wasserspül- aborte und keine Abortgruben.)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 (1) Nr. 1 BBauG)

Eingeschossig.

Zulässig sind nur Gartenhäuser bis 25 cbm umbauten Raum einschließlich Vordach und überdachter Terrasse. Pro Grundstück ist jeweils nur ein Gartenhaus zulässig.

3. BAUWEISE

(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)

Offen - es sind nur Einzelhäuser zulässig -

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)

Siehe Planeintrag

5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)

keine Festsetzung

6. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

(§ 9 (1) Nr. 3 BBauG)

Die Größe der Grundstücke auf denen ein Gartenhaus errichtet werden kann, muss mindestens 500 qm betragen.

7. PFLANZZWANG

(§ 9 (1) Nr. 25a BBauG)

Die Gartengrundstücke **sind** mit einheimischen Gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen.

8. PFLANZBINDUNG

(§ 9 (1) Nr. 25b BBauG)

Der Landschaftscharakter (Obstbaumwiesen) soll erhalten bleiben. Abgehende Bäume müssen wieder durch hoch- bzw. halbstämmige Obstbäume ersetzt werden.

9. STELLPLÄTZE

(§ 12 (2 u. 6) BauNVO)

Für jedes Gartengrundstück ist mindestens ein - nicht überdachter - PKW - Stellplatz anzulegen.

10. GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE sind nicht zulässig

(§ 12 (6) BauNVO)

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 DACHFORM

(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

Satteldach / Pultdach

1.2 DACHNEIGUNG

(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

10 – 30° Neigung

1.3 DACHDECKUNG

(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

Zulässig sind nur rotbraune und erdbraune, nicht glänzende Bedachungsstoffe.

2. ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE

(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

2.1 Zumindest teilweise holzverschalt,

2.2 Farbton : erdbraun, holzfarben

2.3 Unzulässig : Kunststoffe und Metalle

3. ÄUSSERE GESTALTUNG ANDERER BAULICHER ANLAGEN

(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

3.1 Stützmauern

Stützmauern sind nur in Natursteinen und nicht höher als 1,00 m zulässig.

3.2 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur in Verbindung mit der Erstellung der Gebäude bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

4. EINFRIEDIGUNGEN

(§ 111 (1) Nr. 6 LBO)

Einfriedigungen sind zulässig als Hecken, lockere Strauchbepflanzung und eingepflanzte, höchstens 1,5 m hohe Draht- oder Lattenzäune.

Nicht zulässig ist Stacheldraht. Als Pfosten sind schlanke Metall - pfosten oder Holzpfosten zu verwenden. Einfahrt- und Eingangstore sind nur in Holzkonstruktion zulässig.

Siehe auch Legende!

5. GEBÄUDEHÖHE

(§ 111 (1) Nr. 8 LBO)

Die Sockelhöhe des Gartenhauses darf höchstens 40 cm betragen – gemessen am anstehenden gewachsenen Boden auf der Talseite des Gartenhauses. Die Gartenhäuser dürfen zwischen der Fußbodenoberkante und dem Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit der Sparren – oberkante maximal 2,30 m hoch ausgeführt werden. Dies gilt auch für Pultdächer.

6. ABSTELLEN VON WOHNWAGEN o.ä.

Wohnwagen dürfen in dem Gartenhausgebiet nicht abgestellt werden.

7. ABWASSER

Sickergruben für Abwasser o.a. schädliche Flüssigkeiten sind nicht zugelassen.

8. ABORTANLAGEN

Freistehende Abortanlagen sind nicht zulässig.

9. REGENWASSER

Dachabwässer sind innerhalb des jeweiligen Grundstückes zu sammeln bzw. müssen auf dem eigenen Grundstück versickern können.

10. KENNZEICHNUNG EINGEZÄUNTER GRUNDSTÜCKE

Jeder Besitzer eines eingezäunten Gartenhausgrundstückes hat an der Eingangstür Name und Anschrift deutlich anzubringen.

III. HINWEIS

3.1 BADEN-WÜRTT. NACHBARRECHT

Die Bestimmungen des Nachbarrechts bleiben unberührt.

3.2 ERSCHLIESSUNG BESCHRÄNKUNG

(zeitlich begrenzt)

Während der Bauzeit der neuen B 293 muss die Erschließung über den Reichenbergweg dann gesperrt werden, soweit die Baumaßnahme der B 293 es erfordert. Die Erschließung des Plangebietes hat dann über Feldwege und die damit zusammenhängenden Umwege zu erfolgen. Von seiten der Gemeinde bzw. der Eigentümer im Plangebiet erfolgt diesbezüglich kein Entschädigungsanspruch an die Straßenbauverwaltung.