

Stadt

und

Mahlberg

Gemarkung

Bebauungsplan

"Kleingartengelände Kaltenberg"

TEXTTEIL

Der Bebauungsplan wurde gemäß folgender Rechtsgrundlagen ausgearbeitet:

Bundesbaugesetz (BBauG) in seiner Neufassung vom 18.8.1976 (BGBI. I S. 2256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBI. I S. 949).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBI. I S. 1763).

Planzeichenverordnung vom 30.7.1981 (BGBI. I S. 833).

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 20.6.1972 (GBI. S. 352), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12.2.1980 (GBI. S. 116).

Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG) vom 20.3.1964 (GBI. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1982 (GBI. S. 97).

Gemeinsamer Erlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Umwelt über die Berücksichtigung von Gemeinschaftsanlagen für Kleingärtner und Kleintierzüchter bei der Aufstellung von Bauleitplänen vom 8.11.1968 (GABI. S. 677), geändert durch Erlaß vom 12.4.1976 (GABI. S. 721).

1. Planungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Sondergebiet zur Erholung in Form von Dauerkleingärten nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG und § 10 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen.

Zulässig sind nur 1-geschossige Gartenlauben zur Aufbewahrung von Gartengeräten und zum stundenweisen Aufenthalt. Untergeschoßräume und Feuerstätten sind nicht statthaft. Auf jedem Kleingarten ist nur eine Gartenlaube zulässig. Die Mindestgröße eines Kleingartens wird auf 200 qm festgesetzt.

Das Halten von Tieren einschließlich Vögeln und Bienen ist nicht gestattet.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Es sind Gartenlauben mit einem allseits umschlossenen Raum mit nicht mehr als 11 qm überbauter Grundfläche zulässig (ca. 3,0 x 3,5 m). Anschließend an die Gartenlaube (gemeinsames Dach) ist ein überdachter Freisitz mit maximal 5 qm Grundfläche zulässig.

Bei der Berechnung der überbauten Grundfläche werden Dachüberstände bis zu einer Auskragung von 30 cm nicht mitgerechnet.

Die Größe des Gartenhauses einschließlich des Vordaches oder der überdachten Terrasse darf 25 cbm nicht überschreiten.

1.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Gartenlauben sind auf den im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen mit talseitiger Giebelstellung zu errichten.

Die Lauben können ausnahmsweise, § 31 BBauG, außerhalb der überbaubaren Flächen

- in einem Abstand von 0,5 m vom Böschungsfuß bzw. Böschungsoberkante,
 - oder bei der südlichen Kleingartenzeile im Abstand von 3,0 m von der Grundstücksgrenze
- errichtet werden.

1.4 Grenzabstände

Der Mindestabstand der Gartenlaube beträgt

- von der auf gleicher Ebene verlaufenden Gartengrenze und vom öffentlichen Fußweg: 0,5 m.

1.5 Nebenanlagen, Stellplätze

Auf den nichtüberbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Kompostierungsanlagen und Frühbeetkästen mit einer max. Höhe von 0,3 m.

In die Gartenlauben können Trockentoiletten eingebaut werden.

Auf den einzelnen Kleingärten sind Stellplätze nicht zulässig.

1.6 Planzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG)

1.6.1 An den im Plan mit entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Obstbäume anzupflanzen (z.B. Süßkirschen).

1.6.2 Auf der mit Planzeichen und Einscrieb pfg 1 bezeichneten Fläche ist eine lockere Baum- und Strauchvegetation anzupflanzen.

Zur Bepflanzung werden vorgeschlagen:

<u>Bäume:</u>	Stieleiche	- Quercus robur
	Traubeneiche	- Quercus petraea
	Gemeine Hainbuche	- Carpinus betulus
	Gemeine Esche	- Fraxinus excelsior
	Traubenkirsche	- Prunus paclus
	Feldahorn	- Acer campestre

<u>Sträucher:</u>	Hasel	- Corylus avellana
	Schwarzdorn	- Prunus spinosa
	Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea
	Gemeiner Schneeball	- Viburnum opulus
	Gemeine Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
	Purpurweide	- Salix purpurea

<u>Gräser und</u>	
<u>Kräuter:</u>	Grassamen "Blumenwiesenmischung"

1.6.3 Auf den mit Planzeichen und Planeinscrieb pfg 2 bezeichneten Flächen ist eine dichte Strauchbepflanzung mit hochstämmigen Baumgruppen im Bereich zwischen Wendeplatz und Fußweg anzulegen.

Zur Bepflanzung werden vorgeschlagen:

<u>Bäume:</u>	Gemeine Hainbuche	- Carpinus betulus
	Traubeneiche	- Quercus petraea

<u>Sträucher:</u>	Hasel	- Corylus avellana
	Schwarzdorn	- Prunus spinosa

1.6.4 Auf der mit Planzeichen und Planeinscrieb pfg 3 bezeichneten Fläche ist die Einfriedigung durch eine maximal 1,20 m hohe Hecke mit regelmäßigem Schnitt (z.B. Kornelkirsche - Cornus mas) herzustellen.

Der einzuhaltende Grenzabstand von Wegen und Grundstücksgrenzen beträgt 0,5 m.

1.7 Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG)

Die im Plan mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten vorhandenen hochstämmigen Obstbäume sind dauernd unversehrt zu erhalten. Bei Verlust sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

1.7.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BBauG)

Das vorhandene Feuchtgebiet ist zu erhalten und durch Pflegemaßnahmen als Lebensraum bedrohter Tier- und Pflanzenarten zu fördern.

1.8 Höhenlage der Gartenlauben (§ 9 Abs. 2 BBauG i. Verb. mit § 111 LBO)

Die Firsthöhen über dem talseitig vorhandenen natürlichen Gelände dürfen maximal 2,8 m betragen.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BBauG i. Verb. mit § 111 LBO)

2.1 Dachform und Dachneigung

Als Dachform wird ein symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung von 15° festgesetzt. Ein Dachvorsprung ist bis zu 30 cm zulässig.

2.2 Dachdeckung, Antennen

Dachdeckung nur mit rotbraunem Material zulässig. Außenantennen sind nicht zulässig.

2.3 Fassadengestaltung

Die Außenwände der Gartenlauben sind einheitlich mit dunkelbrauner Holzverschalung zu versehen. Andere Farbanstriche, farbige Kunststoffe, Glasbausteine etc. sind an den Außenflächen nicht zulässig.

2.4 Türen, Fenster

Es sind maximal 2 Türen, jede mit einer Breite von höchstens 0,9 m, zulässig.

Es sind maximal 2 Fenster mit einer Fläche von je 0,60 x 0,80 qm und ein Fenster mit 0,90 x 1,00 qm zulässig.

2.5 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur zwischen den einzelnen Kleingärten auf gleicher Ebene zulässig. Im Bereich der Böschungen sind keine Einfriedigungen zulässig.

Entlang des HAUPTerschließungsweges und der Fußwege sind Einfriedigungen ohne Grenzabstand zulässig.

Entlang der Grenze zu Flurstück Nr. 972 ist mit der Einfriedigung ein Grenzabstand von 0,5 m einzuhalten.

Die Einfriedigungen dürfen maximal 1,20 m hoch sein. Sie sind mit verzinktem Maschendraht (grau) und braun imprägnierten Holzpfeilen auszuführen.

Fußmauern sind nicht zulässig.

Die Einfriedigung entlang der südlichen Grenze des HAUPTerschließungsweges ist einheitlich entweder durch Maschendrahtzaun oder durch eine Hecke nach Ziffer 1.6.4 herzustellen.

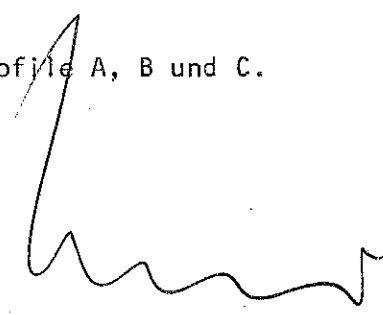
2.6 Gartengestaltung

Die vorhandene Terrassenanordnung ist zu erhalten. Auf den Terrassen sind Niveauveränderungen mit über 0,50 m Höhenunterschied nicht zulässig.

Hinweise:

Bestandteil des Bebauungsplanes sind die Profile A, B und C.




Hehr, Bürgermeister

~~Bebauungsplan~~
~~Änderungsplan~~ genehmigt

gemäß § 11 BBauG in Verbindung
mit § 1 Abs. 1 der
2. DVO der Landesregierung.

22. 9. 1982

Offenburg, den
Landratsamt

— Baurechtsbehörde —
In Vertretung



Handwritten signature