T E X T T E I L

zum Bebauungsplan " GARTENHAUSGEBIET - N E U B E R G "

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 und 12.2. 1980.

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).

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.

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)

Firstrichtung entsprechend den Planeintragungen.

6. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

(§ 9 (1) Nr. 3 BBauG)

Die Größe der Grundstücke auf denen ein Gartenhaus errichtet werden kann, muss mindestens 600 qm betragen.

7. PFLANZZWANG

(§ 9 (1) Nr. 25a BBauG)

Die Gartengrundstücke sind mit heimischen Gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen.

8. PFLANZBINDUNG

(§ 9 (1) Nr. 25b BBauG)

Der Landschaftscharakter (Weinberge) 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 nur ein - nicht überdachter - Stellplatz zulässig.

10. GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE sind nicht zulässig

(§ 12 (6) BauNVO)

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 DACHFORM

(§ 111 (1) Nr. 1 LBO) Satteldach

1.2 DACHNEIGUNG

(§ 111 (1) Nr. 1 LBO) 25 - 35° 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 Zumindestest 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 1,2 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)

Von der im Mittel am Hausgrund gemessenen Geländeoberfläche bis zur Dachtraufe ist eine Gebäudehöhe von höchstens 2,5 m zulässig.

3. HINWEIS

3.1 ABSTELLEN VON WOHNWAGEN o.ä.

Wohnwagen dürfen in dem Gartenhausgebiet nicht abgestellt werden.

3.2 BADEN-WÜRTT. NACHBARRECHT

Die Bestimmungen des Nachbarrechts bleiben unberührt.

3.3 ABWASSER

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

3.4 ABORTANLAGEN

Freistehende Abortanlagen sind nicht zulässig.

3.5 MÖGLICHE IMMISSIONEN

Durch Bewirtschaftung, der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke können unvermeidliche Immissionen auftreten. (Pflanzenschutzmaßnahme, sowie Düngung u. Lärm).

ERGÄNZT!