

Textteil
zum Bebauungsplan
Gartenhausgebiet „Ägenberg und Tobel“
Gemeinde Langenau – Hörvelsingen

Es gilt das Baugesetzbuch i. d. Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).

Es gilt die Baunutzungsverordnung i. d. Fassung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I S. 132)

Es gilt die Landesbauordnung i. d. Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. GBl. 1984, S. 519).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1.1 Sondergebiet (SO) - Gartenhausgebiet - (§ 10 BauNVO) Zulässig sind Gartenhäuser zur Aufbewahrung von Gartengeräten und sonstigen Gerätschaften, die auch zum stundenweisen Aufenthalt geeignet sind, jedoch eine Wohnnutzung mit Übernachtung nicht zulassen und keine Feuerstätten enthalten.

Einrichtungen und Anlagen, die eine öffentliche Versorgung mit Wasser und Strom sowie Abwässerbeseitigung voraussetzen, sind nicht zulässig.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 16-21 a BauNVO)

1.1.2.1 Zahl der Vollgeschosse (Z)
(§§ 16 und 18 BauNVO und § 2 Abs. 5 LBO): entsprechend den
Einschrieben in der Planzeichnung.
Dabei bedeutet: I : 1 Vollgeschoß

1.1.2.2 Grundfläche (GR) einschließlich eines Vordaches oder einer überdachten
Terrasse (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO): entsprechend den Einschrieben in der
Planzeichnung
24 m² (Höchstgrenze)

1.1.2.3 Je Baugrundstück sind nur folgende Gebäude zulässig:
bis 1500 m² Grundstücksgröße: 1 genehmigungspflichtiges Gebäude und
1 genehmigungsfreies Gebäude
über 1500 m² Grundstücksgröße: 2 genehmigungspflichtige Gebäude

- 1.2 Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO):
entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung: Nur Einzelhäuser zulässig, offene Bauweise
- 1.3 überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):
entsprechend dem Bebauungsplan innerhalb des Baustreifens.
- 1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB):
Überdachte Stellplätze und Garagen sind nicht zulässig. Stellplätze sind auf dem Grundstück auszuweisen und wasserdurchlässig zu befestigen.
- 1.6 Nebenanlagen** (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.
- 1.7** Die **Sichtfelder** entlang der K 7302 sind auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art ab 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 73 LBO)

- 2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen** (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO):
- 2.1.1 Äußere Gestaltung**
Die Gebäude sind bei Ausführung in Holzbauweise außen mit dunkelbrauner imprägnierter Holzverschalung zu versehen. Bei Ausführung in Massivbauweise sind die Außenwände ebenfalls mit Holzverschalung zu versehen. Die Gestaltung des Gebäudes hat entsprechend der baulichen Nutzung zu erfolgen.
- 2.1.2** Die Gebäude sind mit Satteldächern (SD), Dachneigung 25° - 35°, zu versehen. Dachvorsprünge sind bis max. 0,5 m zulässig. Zu verwenden sind Ziegel in rotbrauner Farbe.
- 2.2 Gebäudehöhe** (§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO):
Die Gebäudehöhe darf -gemessen von der gewachsenen Geländeoberfläche bis Oberkante Traufe- höchstens 2,40 m betragen.
- 2.3 Gestaltung der unbebauten Fläche der bebauten Grundstücke** (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO):
- 2.3.1** Die Umgebung der Gartenhäuser ist mit bodenständigen Laubsträuchern und -bäumen sowie Obstbäumen zu bepflanzen. Der landwirtschaftliche Charakter der Grundstücke darf dabei nicht verändert werden.
- 2.3.2** Abgrabungen und Auffüllungen sind nur im Zusammenhang mit der Errichtung der Gebäude und nur bis zu einer Höhe von max. 0,5 m zulässig. Böschungen sind flach zu verziehen.

2.4 Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.5 Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO):

2.5.1 Zulässig sind:

Holzzäune jedoch nicht als geschlossene Bretterfläche, dunkel, bis zu einer Höhe von max. 1,50 m. Zäune aus Maschendraht, bis zu einer Höhe von max. 1,50 m. Hecken aus Laubhölzern. Zäune sind mit bodenständigen Laubhölzern zu bepflanzen.

2.5.2 Betonpfosten sowie Betonsockel sind nicht zulässig.

2.5.3 Bei Einfriedigungen entlang Feldwegen und landwirtschaftlichen genutzten Flächen ist ein Grenzabstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

III. Hinweis

Die Erschließung erfolgt über vorhandene Feldwege. Besondere Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.