

TEXTTEIL
Zur Änderung des Bebauungsplanes
und der örtlichen Bauvorschrift
„Gartenhausgebiet Steigkrautgärten“
Weidenstetten

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I.S. 2141)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I.S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I.S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. 18.12.1990 (BGBl. I.S. 58)

In Ergänzung der Planzeichen und gemäß § 9 BauGB i.V. mit der BauNVO wird in dem schwarz umrandeten Gebiet festgesetzt:

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
Sondergebiet (SO 1) Gartenhausgebiet (§ 10 BauNVO)
Sondergebiet (SO 2) Gartenhausgebiet und Kleintierställe (§§ 10 und 11 BauNVO)
Im SO 1 sind Gartenhäuser zur Aufbewahrung von Garten und sonstigen Gerätschaften zulässig, die auch zum stundenweisen Aufenthalt geeignet sind, jedoch eine Wohnnutzung mit Übernachtung nicht zulassen und keine Feuerstellen enthalten.
Im SO 2 ist pro Grundstück ein Kleintierstall mit max. 15 qm Grundfläche zulässig. Zulässig sind nur Hobbytierhaltungen. Immissionsträchtige Tierarten (z.B. Schweine, Puten usw.) und gefährliche oder giftige Tiere (z.B. Raubtiere, Schlangen) sind nicht zulässig.
Einrichtungen und Anlagen, die eine öffentliche Versorgung mit Wasser und Strom sowie Abwasserbeseitigung voraussetzen, sind sowohl im SO 1 als auch im SO 2 nicht zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
 - 2.1 Pro Grundstück ist nur ein Gebäude zulässig**
Mehrere grundbuchrechtlich selbständige Parzellen, die als einheitliches Gartengrundstück genutzt werden, gelten als ein Grundstück im Sinne dieser Regelung.
 - 2.2 Gebäudehöhe – Traufhöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**
Max 2,30m
Als Gebäudehöhe gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut im Traufbereich. Bei Hanglage gilt dies an der Bergseite.
 - 2.3 Grundfläche (GR) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)**
30qm (Höchstgrenze einschließlich Vordach) bei Gartenhäusern im SO 1 und SO 2
15qm (Höchstgrenze einschließlich Vordach) bei Kleintierställen im SO 2
Die Ziffer 2.1 ist zu beachten.
- 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**
Offen

4. **Anbauverbot (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
Die Anbauverbotsfläche entlang der Landstraße 1232 ist von Hochbauten aller Art freizuhalten. Dasselbe gilt für den Waldabstand.
5. **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die vorhandenen Feldwege. Besondere Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.
6. **Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
PFG 1: Pro Grundstück ist mindestens 1 hochstämmiger Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen.
PFG 2: Auf Grundstücken mit mehr als 500qm Fläche sind zusätzlich zu PFG 1 mind. 2 weitere hochstämmige Obst- bzw Laubbäume zu pflanzen.
PFG 3: Künstliche Einfriedungen sind mit heimischen Laubsträuchern zu hinterpflanzen.
PFG 4: Jedes Gebäude ist min mindestens 2 hochstämmigen Obstbäumen und mindestens 5 freiwachsenden Laubsträuchern zu bepflanzen.

Für alle Pflanzgebote sind heimische Sorten zu verwenden, insbesondere

- | | |
|------------------|--|
| Sträucher: | Hasel, ein- und zweigriffeliger Weißdorn, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Kreuzdorn, Weinrose, Wolliger Schneeball, Hartriegel, Hainweide, Schlehe, Hundsrose, Holunder |
| Laubbäume: | Spitz- und Bergahorn, Birke, Hainbuche, Traubeneiche, Mehlbeere, Bergulme, Esche, Eberesche, Sommerlinde, Walnuss |
| Apfelbäume: | Bohnapfel, Brettacher, Bittenfelder, Boikenapfel, Danziger Kantapfel, Engelsberger Hauxapfel, Jakob Fischer, Maunzenapfel, Welisner Apfel |
| Birnbäume: | Gelbmöstler, Grüne Jagdbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Gellerts Butterbirne, Herzogin Elsa |
| Zwetschgenbäume: | Bühler Frühzwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge, Hauszwetschge |

Hochstämme müssen zum Zeitpunkt der Pflanzung 1m Höhe und einen Stammumfang von mindestens 12-14cm haben.

Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)

1. **Äußere Gestaltung der bauliche Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1LBO)**
Die Gebäude sind bei Ausführung in Holzbauweise außen mit Holzverschlagung zu versehen. Bei Ausführung in Massivbauweise sind die Außenwände ebenfalls mit Holzverschlagung zu versehen oder zu verputzen. Außenwandverkleidungen aus Metall, Kunststoff, zementgebundenen Platten usw. sind nicht zulässig.
2. Die Gebäude sind mit Satteldächern (SD), Dachneigung 20°-35°, zu versehen. Dachvorsprünge sind bis max. 0,5m zulässig. Zu verwenden ist eine harte Dachdeckung in rotbrauner Farbe. Kunststoffe und Metalle sind nicht zulässig.

- 3. Gestaltung der unbebauten Fläche der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**
Abgrabungen und Auffüllungen sind nur im Zusammenhang mit der Errichtung der Gebäude und bis zu einer Höhe von max. 0,5m zulässig. Böschungen sind flach zu verziehen. Stellplätze und Grundstückszufahrten sind mit wasser-durchlässigen Materialien ,it einem Abflussbeiwert von mind. 0,7 zu befestigen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine).
- 4. Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**
Zulässig sind:
Maschendrahtzäune, dunkle Holzzäune. Jedoch nicht als geschlossene Bretterfläche, und Hecken aus Laubhölzern jeweils bis zu einer Höhe von max. 1,50m
Betonpfosten und Betonsockel sind nicht zulässig.
- 5. Werbeanlagen sind nicht zulässig (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**
- 6. Beseitigung des Niederschlagwassers (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**
Das abfallende Niederschlagwasser ist in grasbewachsenen Sickermulden auf jedem Grundstück zu versickern. Es kann auch al Gießwasser gesammelt werden.

Hinweis

1. Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Immissionsbereich der Landstraße 1232 und der östlich gelegenen Sportanlagen liegt.
2. Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Zone III
3. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Metallteile, Scherben, Mauern, Gruben), ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.