

Textteil
„Gartenhausgebiet Unteres Bürgele“
Asselfingen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2413), zuletzt geändert am 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- 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) Gartenhausgebiet (§ 10 BauNVO)
Im SO 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 Feuerstätten enthalten. Als Hauptnutzung zulässig sind auch Anlagen für hobbymäßige Kleintierhaltungen i.S.v. § 14 BauNVO. Einrichtungen und Anlagen, die eine öffentliche Versorgung mit Wasser und Strom sowie Abwasserbeseitigung voraussetzen, sind nicht zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)**
 - 2.1 Folgende Anzahl von Gebäuden sind zulässig:**
 1. Bei Grundstücken bis zu 500 m² ist nur ein Gebäude zulässig.
 2. Bei Grundstücken zwischen 500 und 2000 m² Größe sind max. 2 Gebäude zulässig.
 3. Bei Grundstücken mit mehr als 2000 m² sind max. 3 Gebäude zulässig.
 - 2.2 Gebäudehöhe –Traufhöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**
max. 2,40 m
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)**
30 qm Höchstgrenze einschließlich Vordach. Unabhängig von der Anzahl der Gebäude darf die zulässige Höchstgrenze von 30 qm Grundfläche pro Grundstück nicht überschritten werden.
Die Ziffer 2.1 ist zu beachten.
- 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**
offen
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die vorhandenen Feldwege. Besondere Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.
- 5. Grünordnung**
 - 5.1 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

PFG 1: Pro Grundstück ist mind. 1 hochstämmiger Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen.

- PFG: 2 Auf Grundstücken mit mehr als 500 m² Fläche sind zusätzlich zu PFG 1 mind. 2 weitere hochstämmige Laub- bzw. Obstbäume zu pflanzen.
- PFG 3: Künstliche Einfriedigungen sind mit heimischen Laubsträuchern zu hinterpflanzen. Ein Formschnitt ist nicht zulässig.
- PFG 4: Jedes Gebäude ist mit mindestens 2 hochstämmigen Obstbäumen und mindestens 5 freiwachsenden Laubsträuchern zu bepflanzen.

Für alle Pflanzgebote sind heimische Sorten zu verwenden, insbesondere

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

Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Hochstämme müssen zum Zeitpunkt der Pflanzung in 1 m Höhe einen Stammumfang von mindestens 12-14 cm haben. Als Pflanzmaterial ist vorzugsweise regionale Baumschulware als möglichst standortgerechtes, heimisches Pflanzgut heranzuziehen. Die Bäume und Sträucher sind artgerecht zu entwickeln und zu pflegen. Ausgefallene Pflanzen sind unverzüglich artgleich zu ersetzen.

5.2 Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Vorhandene Bäume und Sträucher, insbesondere die vorhandenen Streuobstbestände, sind vor Beeinträchtigungen zu schützen und sind in ihrem Bestand zu erhalten. Standortfremde Gehölze, vor allem Nadelgehölze, sind hiervon ausgenommen. Diese sind gem. der Artenliste in Ziff. 5.1 zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 14.12.2004 (GBl. S. 884, 895)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Gebäude sind bei Ausführung in Holzbauweise außen mit Holzverschalung zu versehen. Bei Ausführung in Massivbauweise sind die Außenwände ebenfalls mit Holzschalung oder mit einem Sichtmauerwerk zu versehen. Außenwandverkleidungen aus Metall, Kunststoff, zementgebundenen Platten usw. sind nicht zulässig.

2. Die Gebäude sind mit Satteldächern (SD), Dachneigung 20° - 35° oder mit Pultdächern, Dachneigung 10° - 20°, zu versehen.
Dachvorsprünge sind bis max. 0,6 m 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 nur bis zu einer Höhe von max. 0,5 m zulässig. Böschungen sind flach zu verziehen.

Stellplätze und Grundstückszufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien mit 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. Neue Betonpfosten und Betonsockel sind nicht zulässig. Künstliche Einfriedigungen müssen mind. 10 cm Bodenabstand einhalten und dürfen max. 1,50 m hoch sein.
5. **Werbeanlagen sind nicht zulässig (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**
6. **Beseitigung des Niederschlagswassers (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**
Das anfallende Niederschlagswasser ist in grabbewachsenen Sickermulden auf jedem Grundstück zu versickern. Es kann auch als Gießwasser gesammelt werden.

Hinweis

1. Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Zone III.
2. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Metallteile, Scherben, Mauern, Gruben), ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.
3. Das Plangebiet liegt im Immissionsbereich von landwirtschaftlichen Betrieben und der kommunalen Kläranlage. Immissionen sind im Rahmen des Ortsüblichen hinnehmbar.
4. Im Vorhabensgebiet befinden sich von der Naturschutzbehörde erfasste und nach § 24 a NatSchG geschützte Biotop, „Schlehenhecken und Magerrasen SSO Asselfingen“, Biotop-Nr.:7427 – 425 0687. Diese ausgedehnten und landschaftsprägenden Feldhecken auf den Böschungen im Gewann „Bürgele“ sind zu erhalten und zu sichern.

Nach § 24 Abs. 2 NatSchG sind alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der besonders geschützten Biotop führen können, verboten.

Langenau, den 01.03.2006

Hans Eckle
Verwaltungsverband Langenau