

**Textteil
zum Bebauungsplan
" Krautgärten "
in Neenstetten**

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. vom 18.12.1990 (BGBl.1 S.58)**

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

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

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.

Einrichtungen und Anlagen, die eine öffentliche Versorgung mit Wasser und Strom sowie Abwasserbeseitigung voraussetzen, sind nur zulässig, wenn die erforderlichen Anschlüsse an das öffentliche Versorgungsnetz vorhanden sind. Eine Erschließungsverpflichtung der Gemeinde Neenstetten besteht nicht.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16- 21 BauNVO)

1.2.1 Zahl der Vollgeschosse
(§§ 17 und 18 BauNVO und § 2 Abs.4 LBO)
entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung I = 1 Vollgeschöß

1.2.2 Grundfläche für Gartenhäuser, einschließlich eines Vordaches oder einer überdachten Terrasse
(§ 9 Abs.2 Nr.2 BauNVO)
entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung 30 m² (Höchstgrenze)

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)
entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung
o = offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
entsprechend dem Bebauungsplan innerhalb der Baugrenzen

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
Überdachte Stellplätze und Garagen sind nicht zulässig.

1.6 Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude handelt nicht zulässig.

1.7 Grillstellen sind nicht zulässig.

1.8 Gewächshäuser (nach der LBO bis 4 m Höhe genehmigungsfrei) Zulässig bis 10 m² Grundfläche.

1.9 Pflanzgebote

(§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

PFG 1

Die nicht überbaubaren Flächen sind zweireihig mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen. Der seitliche Pflanzabstand darf max. 2 m betragen. Die Sträucher müssen bei Pflanzung mindestens 2 x verschult sein.

PFG 2

Auf den überbaubaren Flächen sind pro angefangene 100 m² Grundstücksfläche je 1 hochstämmiger, heimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume müssen bei der Pflanzung mindestens 10 cm Stammumfang haben.

1.10 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die vorhandenen Feldwege.
Besondere Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

HINWEISE

- 1.** Das Plangebiet liegt in der Zone III eines Wasserschutzgebietes.
- 2.** Die Regelungen des § 20 DSchG sind zu beachten.
- 3.** Das Plangebiet liegt im Immissionsbereich einer Sportanlage, einer Kreisstraße Und eines Standorts für Windkraftanlagen.

