

Textteil
zum Bebauungsplan
Gartenhausgebiet „Röselen“
Gemeinde Rammingen

Es gilt die Baunutzungsverordnung i.d. Fassung vom 15. Sept. 1977
(Bundesgesetzblatt I S. 1763)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG u. BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung

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

1.1.1.1 Sondergebiet (SO - Gartenhausgebiet - § 10 BauNVO)

Zulässig sind Gartenhäuser zur Aufbewahrung von Garten- und sonst. Gerätschaften, die auch zum stundenweisen Aufenthalt geeignet sind, jedoch eine Wohnnutzung mit Übernachtung nicht zulassen und keine Feuerstätten enthalten.

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

Sondergebiet (SO - Schützenhaus - § 10 BauNVO)

Zulässig ist die Erstellung eines Schützenhauses mit Vereinsräumen. Das Schützenhaus ist an die örtliche Wasserversorgung und an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

Sportplatzbereich

Außer den bestehenden Anlagen sind keine weiteren Einrichtungen zulässig.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG u. §§ 16-21 BauNVO)
entsprechend den Einträgen in der Planzeichnung.

1.1.2.1 Zahl der Vollgeschosse (Z)

(§§ 17 und 18 BauNVO und § 2 Abs. 5 LBO): entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung.

Dabei bedeutet: I : 1 Vollgeschoß

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

- 1.1.2.3** Im Gartenhausgebiet ist auf jedem Pachtgrundstück ein genehmigungspflichtiges Gebäude (Gartenhaus) und ab 400 m² Grundstücksfläche zusätzlich ein genehmigungsfreies Gebäude zulässig, wobei genehmigungsfreie Gewächshäuser nur bis max. 8 m² zulässig sind.
- 1.2** **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 22 BauNVO):
entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung:
offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig.
- 1.3** **überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG):
entsprechend dem Bebauungsplan innerhalb des Baustreifens.
- 1.5** **Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG):
überdachte Stellplätze und Garagen sind nicht zulässig.
- 1.6** **Nebenanlagen** i. S. von § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Im Sportplatzbereich sind die erforderlichen Nebenanlagen wie Ballfangzäune, Flutlichtanlage, Gerätehütte, Abschränkungen usw. zulässig.
- 1.7** **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG):
Die Schließung der Grundstücke erfolgt über die vorhandenen Feldwege, bzw. Grünflächen. Besondere Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.
- 1.8** Im SO Schützenhaus ist das Flurstück 747/ 2 mit Obstbäumen (Hochstämme) als Streuobstwiese intensiv zu bepflanzen (1 Obstbaum/ ca. 100 m² Grundstücksfläche).

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG u. § 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 Holzschalung zu versehen. Die Gestaltung des Gebäudes hat entsprechend der baulichen Nutzung zu erfolgen.
- 2.1.2** Die Gebäude sind mit Satteldächern (SD), Dachneigung 15° – 30° zu versehen. Dachvorsprünge sind bis max. 0,5 m zulässig. Zu verwenden sind Dachziegel oder Wellplatten in rotbrauner Farbe.
- Im Schützenhausgebiet beträgt die Dachneigung 15° – 25°.
- 2.2** **Gebäudehöhe** (§ 73 Abs. 1 Nr. 8 LBO):
Im Gartenhausgebiet darf die Gebäudehöhe - gemessen von der gewachsenen Geländeoberfläche bis Oberkante Traufe höchstens 2,40 m, im Schützenhausgebiet höchstens 3,00 m betragen.

2.3 Gestaltung der unbebauten Fläche der bebauten Grundstücke (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO):

2.3.1 Die Umgebung der Gartenhäuser und des Schützenhauses sind mit bodenständigen Laubsträuchern und -bäumen, sowie Obstbäumen zu bepflanzen.

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.

2.5 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. 1,20 m. Zäune aus Maschendraht, bis zu einer Höhe von max. 1,20 m. Hecken aus Laubhölzern.

Zäune sind mit bodenständigen Laubhölzern zu bepflanzen.

2.5.2 Betonpfosten sind nicht zulässig.

2.6 Die Herstellung und Anbringung von **Anlagen der Außenwerbung** sind nicht zulässig.