

**Textteil**  
**Zum Bebauungsplan**  
**„Gartenhausgebiet Galgenberg“**  
**in Langenau**

Es gilt die Baunutzungsverordnung ( BauBVO ) in der Fassung vom 23.Januar 1990 ( BGBl. I S.1763 ).

In Ergänzung der Planzeichnung wird gemäß § 9 Abs.1 Baugesetzbuch ( BauGB ) i.V.m. BauNVO und Landesbauordnung ( LBO ) in dem schwarz umrandeten Gebiet festgesetzt.

**1. Planrechtliche 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. Außerdem sind Kleintierställe zulässig.

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 Stadt Langenau besteht nicht.

**1.1.1.2 Sondergebiet ( SO ) für vorhandene Vereinsheime ( Minigolf- Hundedressur sowie Pferdehaltung )**

**1.1.1.3 Pferdehaltungen** sind nur zulässig, wenn mindestens 2000m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zur Verfügung stehen.

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

**1.1.2.1 Zahl der Vollgeschosse**  
( §§ 17 und 18 BauNVO und § 2 Abs.4 LBO ): entsprechend den  
Einschrieben in der Planzeichnung: I = 1 Vollgeschoß

- 1.1.2.2 Grundfläche** für Gartenhäuser einschließlich eines Vordaches oder Einer überdachten Terrasse und Kleintierställe ( § 16 Abs.2 Nr.2 BauNVO ): entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung: 50m<sup>2</sup> ( Höchstgrenze ).
- 1.1.2.3** Je Baugrundstück sind nur folgende Gebäude zulässig  
bis 500m<sup>2</sup> Grundstücksgröße:  
1 Gebäude bis max. 20m<sup>3</sup> umbauter Raum
- bis 1000m<sup>2</sup> Grundstücksgröße:  
1 Gebäude gem. Ziff. 1.1.2.2
- bis 1500m<sup>2</sup> Grundstücksgröße:  
1 Gebäude gem. Ziff. 1.1.2.2  
1 Gebäude bis max. 20m<sup>3</sup> umbauter Raum
- bis 2000m<sup>2</sup> Grundstücksgröße:  
2 Gebäude gem. Ziff. 1.1.2.2  
1 Gebäude bis max. 20m<sup>3</sup> umbauter Raum
- über 2000m<sup>2</sup> Grundstücksgröße:  
2 Gebäude gem. Ziff. 1.1.2.2  
2 Gebäude bis jeweils max. 20m<sup>3</sup> umbauter Raum
- 1.1.2.4 Grundfläche** für Vereinsheime und Pferdeställe entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung.
- 1.2 Bauweise** ( § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO ):  
entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung:  
o = **offene** Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.
- 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.2 BauGB ):  
Überdachte Stellplätze und Garagen sind nicht zulässig. Sofern in der Planzeichnung Flächen für Stellplätze vorgesehen sind, sind diese bindend.
- 1.6 Nebenanlagen:** entsprechend § 14 BauNVO zulässig.
- 1.6.1 Grillstellen** sind zulässig.
- 1.6.2 Gewächshäuser:** ( nach der LBO bis 4m Höhe genehmigungsfrei )  
Zulässig bis max. 10m lang und max. 40m<sup>2</sup> Grundfläche.
- 1.6.3 Flutlichtanlagen** sind nur in den **Sondergebieten** Hundedressur und Minigolf zulässig.

- 1.7 Verkehrsflächen** ( § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB )  
Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die vorhandenen Feldwege. Besondere Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.
- 1.8** Die **Sichtfelder** entlang der K 7301 sind auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art ab 0,70m Höhe freizuhalten.
- 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** ( § 74 LBO )
- 2.1 Äußere Gestaltung:** ( § 74 Abs.1 Nr.1 LBO )  
Die Gebäude sind bei Ausführung in Holzbauweise außen mit brauner imprägnierter oder naturbelassener Holzverschalung zu versehen. Bei Ausführung in Massivbauweise sind die Außenwände ebenfalls mit Holzschalung zu versehen oder zu verputzen.
- 2.1.2** Die Gebäude sind mit **Satteldächern ( SD )**, Dachneigung 25°-35° zu versehen . Bei Gebäuden 20m<sup>3</sup> umbauten Raum sind auch Pultdächer zugelassen ( Dachneigung 10°-20° ). Dachvorsprünge sind max. 0,5m zulässig. Zu verwenden ist eine harte Dachdeckung mit harter Außenschale in rotbrauner Farbe.
- 2.2 Gebäudehöhe** ( § 74 Abs.1 Nr.1 LBO ):  
Die Gebäudehöhe darf, gemessen von der gewachsenen Gelände-Oberfläche bis Oberkante Traufe, höchstens 2,40m, im **Sondergebiet** Pferdehaltung höchstens 2,80m betragen.
- 2.3 Gestaltung der unbebauten Fläche der bebauten Grundstücke** ( § 74 Abs.1 Nr.32 LBO )
- 2.3.1** Die **Gartenhäuser** sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Erwünscht sind insbesondere Obstbäume.
- 2.3.2** **Abgrabungen und Auffüllungen** sind nur im Zusammenhang mit der Errichtung der Gebäude und der Sellplätze und nur bis zu einer Höhe von max. 0,50m zulässig. Böschungen sind flach zu verziehen.
- 2.3.3** Im **Sondergebiet** Pferdehaltung sind **Einfriedungen** von Koppeln bis max. 1,50m Höhe zulässig.
- 2.3.4** **Reithindernisse** ( Parcours ) sind nicht zulässig.
- 2.5 Einfriedungen** ( § 74 Abs.3 Nr.5 LBO )
- 2.5.1** Zulässig sind:  
Holzzäune, jedoch nicht als geschlossene Bretterfläche, dunkel, bis zu einer Höhe von max. 1,50m, Zäune aus Maschendraht bis zu einer Höhe von max. 1,50m, Hecken aus Laubhölzern. Zäune sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Stacheldraht ist nicht zulässig.

## **2.6 Gasleitung**

- 2.6.1** Der im Plangebiet dargestellte 6,00m breite **Schutzstreifen der GVS-Gasleitung** ist von jeglichen baulichen Anlagen und Baum-Anpflanzungen freizuhalten. Maßgebend für die exakte Lage der Leitung ist deren Ausweisung bzw. Freilegung durch die Gasversorgung Süddeutschland, Betriebsstelle Ulm, Industriestraße 9, 89081 Ulm-Lehr.
- 2.6.2** Jegliche Inanspruchnahme und Nutzungsänderung des Schutzstreifens Bedarf der vorherigen schriftlichen Gestattung durch die GVS.
- 2.6.3** Die freie Zugänglichkeit zu den GVS-Anlagen für Wartungs- und Kontrollzwecke muß jederzeit gewährleistet sein.
- 2.6.4** Jegliche Veränderungen des Geländeniveaus sind in Abstimmung und unter Aufsicht der GVS-Betriebsstelle Ulm zulässig.
- 2.6.5** Die Technischen Bedingungen der GVS sind bei sämtlichen Maßnahmen im Nahbereich der Gasleitung zwingend zu beachten.
- 2.7** Bei Bauvorhaben im Bereich der 20-KV-Freileitung der EnBW/ODR sind die Bestimmungen der VDE-Vorschrift 0210 zu beachten.
- 3. Zusätzliche Festlegungen für das Sondergebiet „ Hundedressur „**
- 3.1** Die Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen. ( § 74 Abs.1, Nr.3 LBO )
- 3.2** Die Flutlichtanlage ist mit insektenfreundlichen Lampen ( z.B.Natriumdampflampen ) auszuführen. ( § 9 Abs.1, Nr.24 BauGB )
- 3.3** Für die Bepflanzung des Vereinsgeländes sind die Pflanzgebote PFG 1 bis PFG 4 de Grünordnungsplanes verbindlich.
- 3.4** Strauch- und Buschpflanzungen im Bereich der Gasleitung sind vorher mit der GVS abzustimmen. ( § 9 Abs.1, Nr.21 BauGB )

Nachrichtlich:

### **Denkmalschutz**

Das Landesdenkmalamt, Abteilung Bodendenkmalpflege ist 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten zu verständigen. Bei eventuell auftretenden archäologischen Funden sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und dem Landesdenkmalamt die notwendige Zeit zur Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.

Langenau, den

19.Nov.1999/ 01.Feb.2000/ 02.Mai 2000/ 15.Mai 2000/ 25.Juli 2000