

**Textteil**  
**zum Bebauungsplan**  
**„Gartenhausgebiet Mühlberg“**  
**Gemeinde Langenau - Albeck**

Es gilt die Baunutzungsverordnung i. d. Fassung vom 15.09.1977 (Bundesgesetzblatt I S. 1763)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 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.

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

**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 Grundfläche (GR) einschließlich eines Vordachs oder einer überdachten Terrasse (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO):**  
entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung: 15 m<sup>2</sup>  
(Höchstgrenze)

**1.1.2.3 Auf jedem Grundstück ist ein genehmigungspflichtiges Gebäude (Gartenhaus) und ab 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zusätzlich ein genehmigungsfreies Gebäude zulässig, wobei genehmigungsfreie Gewächshäuser bis max. 8 m<sup>2</sup> 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.
- 1.7 Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG):  
Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die vorhandenen Feldwege.  
Besondere Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BBauG u. § 73 LBO)

- 2.1 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
- 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 betragen.
- 2.3 Gestaltung der unbebauten Fläche der bebauten Grundstücke** (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO):
- 2.3.1** Die Umgebung der Gartenhäuser ist mit bodenständigen Laubsträuchern und -bäumen, sowie Obstbäumen zu bepflanzen, einzelne Nadelgehölze sind zulässig.
- 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, an öffentlichen Wegen ist ein Abstand von 0,50 m einzuhalten.

**2.5.2** Betonpfosten sowie Betonsockel sind nicht zulässig.

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