

Gemeinde Dettingen/Erms
-Landkreis Reutlingen-



.....
T E X T T E I L

zum Bebauungsplan "Gartenhausgebiet" gem. Aufstellungsbeschuß vom 21. Februar 1991 und den nun beschlossenen Änderungen gem. GR-Sitzung vom 21.11.1991 und 20.02.1992

A. Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBl. I. S. 1093),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 127)
- die Planzeichenverordnung (PlanZVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I. Nr. 3)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.02.1986 (GBl. S. 55),
- die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften einschließlich der jeweiligen Änderungen,
- das Nachbarrechtsgesetz (NRG) vom 14.12.1959 (GBl. S. 171) i.d. jeweils geltenden Fassung,
- das Naturschutzgesetz (NatSchG) vom 21.10.1975 (GBl. S. 654, ber. 1976 S. 96) i.d. jeweils geltenden Fassung,
- das Wassergesetz für Baden-Württemberg vom 01.07.1988 (GBl. S. 269) i.d. jeweils geltenden Fassung
- Flurrecht

B. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen sowie frühere bauordnungsrechtliche Vorschriften außer Kraft.

C. Festsetzungen zum Bebauungsplan

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 11 BauNVO - sonstige Sondergebiete

- Sondergebiet (Gartenhausgebiet) -



Im Gartenhausgebiet sind, außer privilegierten Vorhaben der Landwirtschaft, nur eingeschossige Gartenhäuser zur Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Gerätschaften zulässig, die höchstens zum vorübergehenden Aufenthalt geeignet sind, jedoch eine Wohnnutzung mit Übernachtung nicht zulassen.

Untergeschoßräume sind nicht statthaft. Auf jedem Grundstück oder auf mehreren, eine wirtschaftliche Einheit bildenden Grundstücken, ist nur ein Gartenhaus zulässig. Die Gartenhäuser dürfen eine Größe von 25 cbm umbauten Raumes nicht überschreiten. Die Gebäudegrundfläche darf höchstens 9 m² betragen. Die Terrasse darf maximal 16 m² betragen, höchstens 50% davon dürfen überdacht sein.

Toiletten sind - falls vorgesehen - in das Gebäude zu integrieren.

Geschirrhütten sind im Gartenhausgebiet nicht zugelassen.

1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die Standorte der Gartenhäuser werden nicht näher festgelegt. Sie sind im ganzen Gartenhausgebiet möglich, unter Beachtung der sonstigen Festlegungen. Die Standorte der baulichen Anlagen sind im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde festzulegen.

1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die Gartenhäuser sind mit dem Giebel zum Tal oder vierseitig abgewalmt zu errichten. Die Baurechtsbehörde kann bei extremen Hanglagen verlangen, daß die Traufe des Gebäudes parallel zum Hang angeordnet ist. Ein Pultdach in Richtung der Hangneigung ist bei extremer Hanglage auch möglich. Der Mindestabstand des Gebäudes zum öffentlichen Weg sollte 10 m betragen.

1.4 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Grundstücke, auf denen eine bauliche Anlage errichtet werden kann, beträgt 500 qm. In begründeten Einzelfällen kann die Errichtung von Gartenhäusern auf Grundstücken mit geringerem Flächeninhalt ausnahmsweise gestattet werden.

1.5 Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

Auf jedem Grundstück ist mindestens ein von dem Erschließungsweg her offener Stellplatz anzulegen, maximal jedoch nur zwei zum Erschließungsweg offene Stellplätze. Die Stellplätze dürfen nicht überdacht sein.

1.6 Höhenlage der Gartenhäuser (§ 9 (2) BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der baulichen Anlagen darf maximal 0,3 m über dem natürlichen Gelände liegen. Bei Hanglagen sind die maximal 0,3 m im Mittel zwischen dem höchsten und dem tiefsten Punkt der Baufläche einzuhalten.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bei Hanglagen erlaubt. Sie dürfen maximal $\pm 1,0$ m bezogen auf das natürliche Gelände nicht überschreiten.

Die Vorschrift gilt auch für die Herstellung von Freisitzen und Pergolen.

1.7 Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

Gasleitung (Stadtwerke Reutlingen):
Der eingetragene Schutzstreifen entlang der Gasleitung darf nicht überbaut werden.

Pflanzungen innerhalb des Schutzstreifens müssen bei den Stadtwerken Reutlingen angezeigt und im Einvernehmen ausgeführt werden.

Hochspannungsleitungen (Neckarwerke Esslingen):
Hinsichtlich der Unterbaubarkeit der 110-kv-Leitung ist die DIN VDE 0210 einzuhalten. Danach muß bei einer Bebauung innerhalb des Schutzstreifens ein Mindestabstand zu den Leiterseilen von 3 m bei einer Dachneigung von größer als 15° und ein Abstand von 5 m bei einer Dachneigung von kleiner gleich 15° eingehalten werden, gemessen bei größtem Durchhang bei $+ 40^\circ$ C.

1.8 Pflanzbindung (§ 9 (1) 25 BauGB)

Die Bepflanzung an Bachläufen ist zu erhalten, dgl. Gehölzgruppen, die öffentliche Wege begleiten (insbesondere bei den Grundstücken 10 678, 10 672).

Der Charakter der Streuobstwiesen und im Lageplan mit "E" besonders gekennzeichnete Einzelbäume sind zu erhalten.

Bei Neupflanzungen sind heimische, standortgerechte Gehölze und Sträucher zu verwenden.

Für lebende Zäune oder bei flächendeckender Bepflanzung sind Nadelhölzer und exotische Gewächse, wie z.B. Thuja, nicht zulässig.

1.9 Schutz der öffentlichen Gewässer

Beidseitig der öffentlichen Gewässer sind mindestens 10 m breite Gewässerrandstreifen ab der Böschungsoberkante auszuweisen. In besonders begründeten Fällen können von dieser Abstandsvorschrift Ausnahmen zugelassen werden. Zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen der Gewässer ist in den Gewässerrandstreifen verboten:

1. Der Umbruch von Grünland
2. Die Düngung mit stickstoff- oder phosphorhaltigen Düngemitteln und der Umgang mit Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlußmittel zur Baumpflege
3. Der Umgang mit anderen wassergefährdenden Stoffen
4. Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen
5. Die Entfernung von Bäumen und Sträuchern, soweit dies nicht für die Unterhaltung der Gewässer erforderlich ist.

Der natürliche Bachverlauf der öffentlichen Gewässer im Plangebiet darf nicht verändert und der Zutritt zu ihnen nicht verwehrt werden.

II. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 73 LBO i.V. mit § 9 (4) BauGB)

2.1 Dachform

Die Gartenhäuser sind mit Satteldächern und mit vierseitigen Walmdächern (Pyramidenform) zulässig. Parallel zum Hang sind auch Pultdächer zugelassen.

2.2 Dachneigung

Die Dachneigung der Gartenhäuser darf 23° bis 45° betragen.



2.3 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist aus dunkelbraunem Material (Holzschindeln, Bitumenschindeln, Dachpappe) herzustellen. Zugelassen sind auch dunkelbraune bis naturrote Biberschwänze oder Strangfalzziegel.

2.4 Bauweise und äußere Gestaltung der Gartenhäuser

Die Gartenhäuser können in Holz, Holzfachwerk und Stein ausgeführt werden. Das Holz ist nur mit dunkelbraunem bzw. holzfarbenem Anstrich zugelassen.

2.5 Gebäudehöhe

Die Höhe der Wand an den Traufseiten zwischen Oberkante Fußboden und Schnittpunkt zwischen Außenwand und Sparrenunterkante darf nicht mehr als 2,50 m betragen.

2.6 Stützmauern

Stützmauern sind nur zulässig, soweit sie technisch notwendig sind.

Als Material sind Erdböschungen, Natursteinmauern (mit Steinmaterial aus der Umgebung) oder Holzbohlen zu verwenden.

Betonwinkelsteine und U-Steine sind nicht zulässig. Geländesprünge sind mit Erdböschungen zu bewältigen.

2.7 Terrassen

Für Terrassen sind Pflaster mit Rasenfugen, Natursteinplatten oder Schotterrasen zugelassen.

2.8 Grundstückseinfriedigungen

Maximal zulässige Höhe: 1,50 m

Einfriedigungen entlang der Wege:
Baumaterial: Holzpfosten, dazwischen Einzäunungen aus Holz oder Maschendraht nach ortsüblicher Art. Der Zaun muß begrünt werden. Lebende Zäune (Hecken) sind bevorzugt zu verwenden.

Einfriedigungen zwischen den Grundstücken:



Die Einfriedigungen zwischen den Grundstücken sollen möglichst unauffällig sein, z.B. begrünter Maschendrahtzaun.

Allgemein unzulässige Einfriedigungen:
Durchgehende Sockel sind nicht erlaubt, Zäune mit festem Metallrahmen und Stacheldrahtzäune sind nicht erlaubt. Rolltore und sonstige aufwendige Konstruktionen sind ebenfalls nicht erlaubt.

Abstände der Einfriedigungen
entlang der Wege: Mindestabstand der Einfriedigungen von der Weggrenze 3,0 m. An besonderen, im Plan angegebenen Stellen, 5 m von der Weggrenze.

zwischen den Grundstücken: Der Abstand der Einfriedigungen zwischen den Grundstücken muß mindestens 2 m bis zur Grundstücksgrenze betragen. (Begründung: Zur Sicherung von Durchgangsschneisen für Wildwechsel; geregelt im Nachbarrecht und Naturschutz).

Maximal zulässige eingezäunte Flächen 1/3 der Grundstücksfläche, höchstens jedoch 300 qm; soweit das Gebäude innerhalb der Einzäunung errichtet wird oder bereits vorhanden ist, werden die Gebäudegrundflächen und der notwendige Zugangsbereich innerhalb der Umzäunung (Wegbreite 2,00 m) auf die maximal zulässige Einfriedigungsfläche nicht angerechnet.

Von Einfriedigungen freizuhaltende Grundstücke:
Die im Bebauungsplan besonders gekennzeichneten Grundstücke dürfen nicht eingefriedet werden (in der Regel schmale Grundstücke zwischen Weg und Bachläufen).

Im Gartenhausgebiet wird für sämtliche Grundstückseinfriedigungen gem. § 73 Abs. 2 Nr. 1 LBO eine Genehmigungspflicht eingeführt.

2.9 Nutzung und Gestaltung der Gartenflächen

Tierhaltung ist analog zu den Bestimmungen des "Allgemeinen Wohngebiets" zulässig.

Toleriert werden das Anhäufen von Reisig und Holzlagerungen, die ordentlich, z.B. mit Welldachpappe, abgedeckt werden.



Größere Holzlagerplätze sind nicht zugelassen, ebenso Lagerflächen für Bau- und Wohnungsschutt.

Nicht zugelassen sind Stellflächen für Wohnwagen, Schiffe und sonstige Fahrzeuge und Geräte.

Gartenabfälle dürfen nicht so gelagert werden, daß sie das Bachbett verengen.

2.10 Autostellplätze und Zufahrten

Bei der Herstellung der Stellplätze ist das natürliche Gelände, soweit als möglich, zu erhalten.

Der Bodenbelag bei Stellplätzen und Zufahrten kann Schotterrasen oder eine sandgebundene Schotterdecke sein. Asphalt, Rasengittersteine und Betonsteine sind nicht zugelassen.

III. Überleitungsvorschriften

Im bestehenden Gartenhausgebiet sind Einzäunungen entlang der öffentlichen Wege, die den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes "Benedikten/Kaisersrain" nicht entsprechen, innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu beseitigen; dasselbe gilt für Stellplatzflächen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen. In begründeten Einzelfällen können Ausnahmen von diesen Bestimmungen zugelassen werden.

IV. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer gegen diese örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt (§ 74 (2) 2 LBO).

Die Ordnungswidrigkeit kann bis zu einer Geldstrafe von 100.000,-- DM geahndet werden.

V. Hinweise

Seitliche Annäherung an die Leitungen (z.B. bei Baumaßnahmen):

Bei seitlicher Annäherung an die Hochspannungsleitungen ist der Sicherheitsabstand bis zu der im Bebauungsplan dargestellten Ausschwingkurve einzuhalten (z.B. zwischen Mast Nr. 24 und 25, 21 m beiderseits der Leitungsachse).



Kann der Sicherheitsabstand bei Hochspannungsleitungen nicht eingehalten werden, muß die Arbeitsweise geändert oder die Leitung abgeschaltet werden. Dies kann unter Berücksichtigung der betrieblichen Belange nur zeitweilig geschehen.

Erforderliche Abschaltungen sind mindestens 14 Tage vor Bedarf zu beantragen.

Baugesuche, welche die Errichtung von Toiletten zum Inhalt haben, sind dem Wasserwirtschaftsamt zur Stellungnahme vorzulegen.

Dettingen/Erms, den 21.02.1991/12.11.1991/20.02.1992

gez.:
Beutler
Bürgermeister

Ausgefertigt!

Dettingen/Erms, den 27. Mai 1992

Jäger
Stv. Bürgermeister