

**Bebauungsplan nach BauGB und Örtliche Bauvorschriften nach LBO**

**Gartenhausgebiet**

**„Firstwald-Fliegenäcker“ in Mössingen-Öschingen**

**Textliche Festsetzungen – Neufassung 2012**

Auf diesen Bebauungsplan findet die **Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990** (BGBl. I S. 127) mit späteren Änderungen Anwendung.

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen auf der Grundlage des BauGB**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Sondergebiet (Gartenhausgebiet § 10 BauNVO).

Zulässig sind nur Gartenhäuser, die der Unterbringung von Gartengeräten und anderen für den Aufenthalt von Personen auf den Grundstücken benötigten Gegenständen dienen. Sie sind in einfacher Ausführung herzustellen. Eine Wohnnutzung mit Übernachtung ist nicht zulässig. Feste Feuerstätten sind nicht zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Auf jedem Grundstück oder auf mehreren, eine wirtschaftliche Einheit bildenden Grundstücken, ist nur ein Gartenhaus mit **Bauvolumen** (einschl. eines Vordaches oder einer überdachten Terrasse) bis max. **30 m<sup>3</sup>** zulässig. Das Volumen des Sockels unter dem Erdgeschossfußboden ist anzurechnen.

Dachvorsprünge bis zu 40 cm werden auf das Bauvolumen nicht angerechnet.

Trockenaborte sind nur als Einbauten oder Anbauten zulässig. Der Rauminhalt wird auf das zulässige Bauvolumen angerechnet.

Unterkellerungen sind nicht zulässig.

**Bauvolumen** ist der umbaute Raum einschl. eines Sockels ab Oberkante des natürlichen oder von der Baurechtsbehörde zugelassenen neuen Geländes. (vgl. Ziff. II.6 Örtliche Bauvorschriften)

### 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 22 Abs. 2 BauNVO)

Die Gartenhäuser sind als **Einzelhäuser** in offener Bauweise ( mit seitlichem Grenzabstand) zu erstellen.

### 4. Grundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße für ein zu bebauendes Gartenhausgrundstück beträgt **400 m<sup>2</sup>**. In Ausnahmefällen kann eine geringere Grundstücksgröße zugelassen werden, wenn die Grundstückssituation (z. B. Grundstückszuschnitt) dies erfordert. Auf kleineren Grundstücken ist eine Gerätekiste bis 5 m<sup>3</sup> Bauvolumen zulässig.

### 5. Überbaubare Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gartenhäuser sind nur innerhalb der im Lageplan dargestellten überbaubaren Flächen zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Gerätekiste bis 5 m<sup>3</sup> Bauvolumen zulässig.

Terrassen und weitere befestigte Flächen sind nur innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen um oder vor Gartenhäusern **bis zu einer Grundfläche von 15 m<sup>2</sup>** ( wasserdurchlässig nach Ziff.II.8.3) zulässig.

### 6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB / § 14 BauNVO)

Als Nebenanlagen sind insbesondere **nicht zulässig**:

- Nebengebäude
- Einfriedigungen und Einfahrtstore, die den baugestalterischen Anforderungen nicht entsprechen
- Tierhaltung
- Klein- und Großtierställe
- Wohnwagen, Baustellenwagen, Zelte und andere behelfsmäßig aufgestellte Anlagen
- Lagerplätze und Ablagerungen
- Schwimmbecken
- Windenergieanlagen

### 7. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB / § 12 BauNVO)

Zulässig ist nur ein ebenerdiger Stellplatz ( als einfacher Grasplatz oder 2 Fahrspuren mit begrüntem, wasserdurchlässigen Rasengittersteinen). Garagen und überdachte Stellplätze sind unzulässig.

## **8. Pflanzgebot, Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

- 1) Die auf dem Grundstück vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen.
- 2) Die Gartenhausgrundstücke dürfen nur mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Auf die Abstandsregelungen des Nachbarrechtsgesetzes für Baden-Württemberg wird hingewiesen.
- 3) Es dürfen keine Pflanzen verwendet werden, die als Wirtspflanzen für den Birnengitterrost dienen können oder die Ausbreitung von Monilia und Feuerbrand begünstigen.
- 4) Die Gartenhäuser sind entweder im Schutze einer vorhandenen Bepflanzung zu errichten oder aber durch eine anzulegende Bepflanzung – bestehend aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern– derart einzubinden, dass sie möglichst wenig in Erscheinung treten.

## **9. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

### **9.1 Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung**

für die 2. Hauptleitung DN 1400 samt Grundablass und die Querverbindung zum Behälter. Innerhalb der Schutzstreifenbegrenzungen von 6 m dürfen

- a) keine Geländeänderungen vorgenommen werden
- b) keine Bebauung erfolgen und
- c) keine Bäumen gepflanzt werden.

### **9.2 Energieversorgung Schwaben AG, Stuttgart (heute EnBW)**

für 20 kV-Leitungen. Die Schutzstreifen sind nur beschränkt und nur im Einvernehmen mit dem Leitungsträger bebaubar.

## II. Örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung (LBO)

### 1. Dachform (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO):

- Satteldach oder Pultdach

### 2. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1) Dacheindeckung: dunkelrote bis dunkelbraune Materialien oder Dachbegrünung

2) Dachneigung: 15 ° - 30°

3) Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

### 3. Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1) Die Außenwände der Gartenhäuser sind in Holzschalung und mit dunklem, lasierendem Anstrich auszuführen.

2) Balkone, Veranden, Pergolen und ähnliche Vorbauten sind nicht zulässig.

3) Fensteröffnungen sind an jeder Gebäudeaußenwand bis zu einer Größe von 2 m<sup>2</sup> Lichtmaß zulässig.

### 4. Gebäudehöhen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Gebäudehöhe darf vom Fertigfußboden bis zur Traufe max. 2,30 m und bis zum First max. 3,00 m betragen.

### 5. Einfriedigungen, Einfahrtstore (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Es sind nur offene Einfriedigungen in Form von Maschendrahtzaun mit Holzpfählen bis max. 1,50 m Höhe über Gelände zulässig. Zulässig sind Maschendrahtzäune (einschließlich Einfahrtstore), verzinkt, grau oder grün ummantelt. Stacheldraht ist unzulässig. Einzäunungen dürfen max. 2/3 der Grundstücksfläche umfassen.

Mit der Einzäunung muss zu den im Plangebiet vorhandenen Feldwegen ein Abstand von mind. 3 m eingehalten werden. Weitere Sperren (z. B. Schranken, Hecken, Steinmauern, Palisadenwände, usw.) sind unzulässig.

Die der Überfahrt benachbarter Grundstücke dienenden Flächen sind von Einzäunungen freizuhalten.

**6. Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

- 1) Das natürliche Gelände ist mit Ausnahme der notwendigen Veränderungen durch Gartenhäuser und Terrassen zu erhalten. Abweichend davon kann die Baurechtsbehörde verlangen, dass das Gelände auf eine bestimmte Höhe abgegraben oder aufgefüllt wird oder dass Abgrabungen und Auffüllungen ganz unterbleiben.
- 2) Notwendige Stützmauern **können** von der Baurechtsbehörde **im Einzelfall** zugelassen werden und sind aus Naturstein oder begrünt herzustellen.

**7. Abstandsflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO i.V. mit § 5 Abs.7 LBO)**

Abweichend von den in der Landesbauordnung vorgeschriebenen Maßen kann im Einzelfall eine Unterschreitung der Abstandsflächen zugelassen werden, sofern die Grundstückssituation ( z.B. zu geringe Grundstücksbreite) dies erfordert.

**8. Regenwasserbewirtschaftung (§ 74 Abs.3 LBO)**

- 1) Anfallendes Dachflächenwasser, das nicht zur Gartenbewässerung gesammelt wird, ist breitflächig über die bewachsene Bodenzone auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.
- 2) Das oberirdische Sammeln und Lagern von Niederschlagswasser ist in angemessenem Umfang nur in Behältern in dem Farbton des Gartenhauses zulässig.
- 3) Terrassen dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden.

**9. Verfahrenspflicht (§ 74 Abs.1 Nr. 6 LBO)**

Gartenhäuser erfordern ein Kenntnissgabeverfahren (§ 51 LBO)

Mössingen, 06.09.2012



Koll -Dipl.-Ing. (FH), Stadtplaner

## Ausfertigung

Die Bebauungsplanänderung und die Örtlichen Bauvorschriften "Gartenhausgebiet Firstwald-Fliegenäcker" werden hiermit ausgefertigt.

Mössingen, den 02.10.2012



Michael Bulander  
Oberbürgermeister

**Inkrafttreten**

Die Satzungsbeschlüsse vom 01.10.2012 wurden gem. § 10 Abs. 3 BauGB am

**05.10.2012**

im Amtsblatt der Stadt Mössingen bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung und die Örtlichen Bauvorschriften sind damit rechtsverbindlich.