

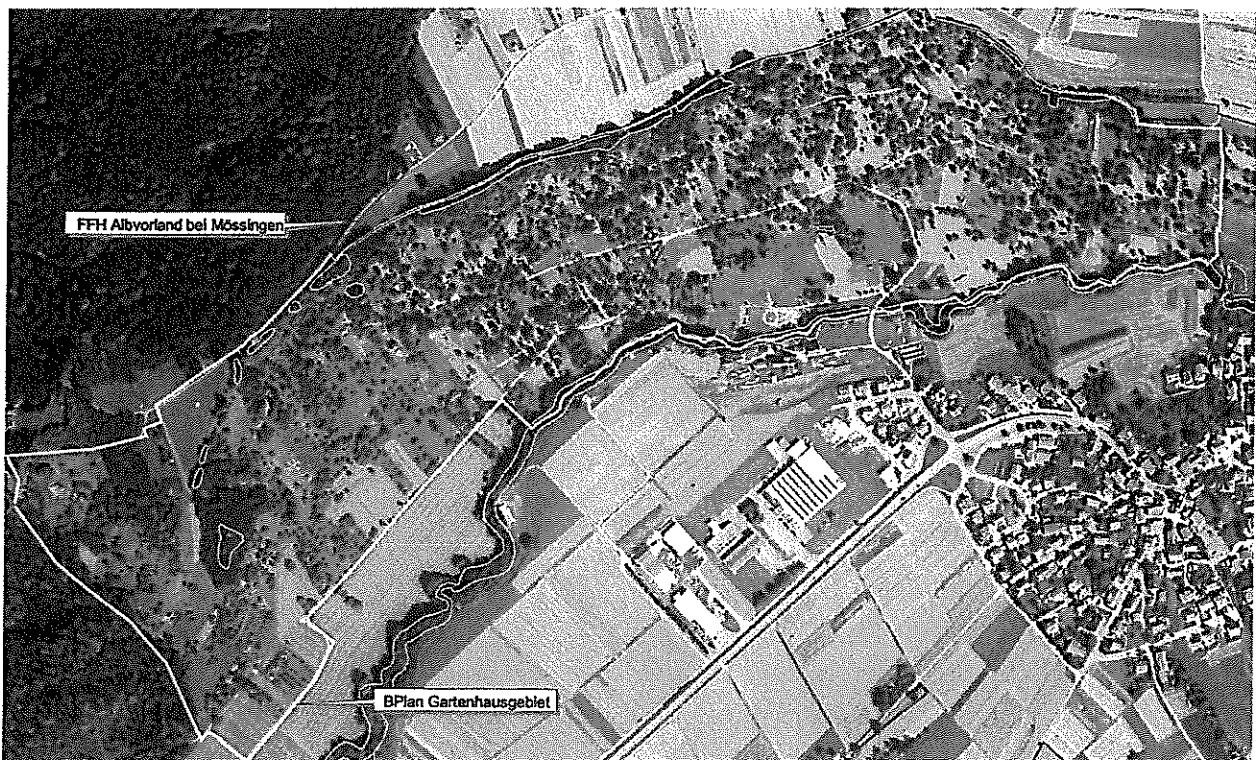
# GARTENHAUSGEBIET

„Firstwald-Fliegenäcker“

MÖSSINGEN-ÖSCHINGEN

BEBAUUNGSPLAN - ÄNDERUNG 2012

Neufassung Textliche Festsetzungen



BEGRÜNDUNG

## INHALTSVERZEICHNIS

- 1 Erfordernis der Planänderung
- 2 Fachplanungen
- 3 Begründung zu den Planungsrechtlichen Festsetzungen
- 4 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
- 5 Nachbarschutz
- 6 Vereinfachtes Verfahren
- 7 Umweltprüfung

# 1 Erfordernis der Planänderung

Für den Bereich des Gartenhausgebietes „Firstwald-Fliegenäcker“ wurde in den Jahren 1979 bis 1984 ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Der Bebauungsplan beinhaltet ein der Erholung dienendes Sondergebiet nach § 10 BauNVO 1977 mit der Zweckbestimmung der Art der Nutzung als Gartenhausgebiet. Hintergrund dieser Planaufstellung war der Bestand von etwa 25 Gartenhäusern und Geschirrhütten, die durch den Bebauungsplan legalisiert werden konnten.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mössingen – Bodelshausen – Offerdingen enthalten.

Gartenhäuser dienen der Unterbringung von Gartengeräten und anderen für den Aufenthalt von Personen auf dem Grundstück benötigten Gegenständen z. B. Gartenstühlen und – tischen, Liegestühlen, Sonnenschirmen und dergleichen. Außerdem sollen sie vor Unbilden der Witterung schützen und dem Aufenthalt auf dem Grundstück dienen. Sie sind nicht zur Übernachtung bestimmt.

Gartenhäuser sind kleine, eingeschossige Bauwerke in einfacher Ausführung, deren Größe, Beschaffenheit und Gestaltung durch ihren Verwendungszweck begrenzt wird.

Die Gartenhäuser können nach derzeitiger Rechtslage als verfahrensfreie Vorhaben ohne ein Bauverfahren (Baugenehmigung oder Kenntnissgabe) erstellt werden.

Leider stehen die „baulichen Entwicklungen“ in diesem Gebiet in vielen Fällen nicht mehr im Einklang mit der Zielsetzung und den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Teilweise ist ein regelrechter Wildwuchs an überdimensionierten Gebäuden, Gebäudeanbauten, unzulässigen Einfriedigungen und Tierhaltungen entstanden. In der baurechtlichen Praxis hat sich gezeigt, dass die Textlichen Festsetzungen nicht unbedingt praxistauglich sind und aus Gründen der Rechtsklarheit überarbeitet werden müssen.

Gegenstand des Bebauungsplan – Änderungsverfahrens ist eine Neufassung der Textlichen Festsetzungen.

# 2 Fachplanungen

Hinsichtlich vorgegebener Fachplanungen liegen keine Restriktionen im Satzungsbereich vor. Insbesondere ist das Plangebiet nicht in ein Landschafts- oder Naturschutzgebiet einbezogen.

## **3 Begründung zu den Planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Planbereich wird als Sondergebiet gem. § 10 Abs. 1 und 2 BauNVO mit der Bezeichnung „Gartenhausgebiet“ festgesetzt. Gartenhausgebiete dienen der Freizeitgestaltung und der Erholung der Nutzungsberechtigten.

Mit dieser Festsetzung wird das Ziel verfolgt, der Nachfrage nach Gartengrundstücken, die als Erholungsraum dienen können, in landschaftschonender Weise nachzukommen, ohne dass der Außenbereich mit verstreut liegenden Einzelanlagen überzogen wird. Der Bestand an Gartenhäusern, die größer als 25 m<sup>3</sup>, aber höchstens 30 m<sup>3</sup> Bauvolumen haben, wird auf diesem Weg legalisiert.

Die Gartenhäuser sollen nur für den im Textteil enthaltenen Zweck dienen und nicht der Wohnnutzung bzw. Übernachtung. Um einen Missbrauch auszuschließen, werden feste Feuerstätten nicht zugelassen.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf Gartengrundstücken ab 400 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ein Gartenhaus zulässig. Auch bei größeren Grundstücken und mehreren, eine wirtschaftliche Einheit bildenden Grundstücken darf nur ein Gartenhaus erstellt werden. Die städtebauliche Zielsetzung und der damit verbundene Nutzungszweck kann mit einem Gartenhaus für jedes Grundstück bzw. wirtschaftliche Einheit erreicht werden. Nachdem es sich bei dem Plangebiet um eine „außenbereichnahes Baugebiet“ handelt, werden keine weiteren Gartenhäuser zugelassen.

Um dem Nutzungszweck ausreichend nachkommen zu können, wird das Bauvolumen von bisher 25 m<sup>3</sup> auf 30 m<sup>3</sup> (einschließlich Vordach oder überdachten Terrasse) angehoben. Bauvolumen ist der umbaute Raum einschließlich eines Sockels ab Oberkante des natürlichen oder von der Baurechtsbehörde zugelassenen neuen Geländes.

### **3.3 Bauweise**

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine offene Bauweise mit Einzel (Garten) häusern (mit seitlichem Grenzabstand) festgesetzt. Damit kann eine aufgelockerte Bebauung in landschaftsverträglicher Weise erreicht werden.

### 3.4 Grundstücksgröße

Um eine zu starke Verdichtung des Gebietes zu vermeiden, wird eine Mindestgröße der Grundstücke von 400 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Das Plangebiet beinhaltet 758 Grundstücke mit folgenden Grundstücksgrößen:

≤ 300 m <sup>2</sup> :	159 Grundstücke
300 – 400 m <sup>2</sup> :	77 Grundstücke
400 – 500 m <sup>2</sup> :	114 Grundstücke
≥ 500 m <sup>2</sup> :	408 Grundstücke

Um weiteren Grundstücken Baumöglichkeiten zu eröffnen, wurde die bisherige Grundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> auf 400 m<sup>2</sup> reduziert. In Ausnahmefällen kann eine geringere Grundstücksfläche zugelassen werden, wenn die Grundstückssituation (z. B. Grundstückszuschnitt) dies erfordern.

Auf Grundstücken die kleiner als 400 m<sup>2</sup> sind, wird eine Gerätekiste bis 5 m<sup>3</sup> Bauvolumen zugelassen.

### 3.5 Überbaubare Fläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht den Grundstückseigentümern einen großen Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Lage der Gartenhäuser. Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen ist darüber hinaus eine Gerätekiste bis 5 m<sup>3</sup> Bauvolumen zulässig.

Aus Gründen der Schonung der Freiflächen werden Terrassen und weitere befestigte Flächen nur innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen um und vor Gartenhäusern wasserdurchlässig bis zu einer Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> zugelassen.

### 3.6 Nebenanlagen

Um die Zielsetzung und übermäßige (bauliche) Nutzung der Grundstücke zu verhindern, werden Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht zugelassen. Dazu gehören insbesondere Nebengebäude, Tierhaltungen (auch Klein- und Großtierställe) Lagerplätze, Ablagerungen und Einfriedigungen, die den baugestalterischen Anforderungen nicht entsprechen.

Ausdrücklich ausgeschlossen werden weitere Nebengebäude, weil für den Nutzungszweck ein Gartenhaus je Grundstück ausreichend ist.

Ebenfalls ausgeschlossen wird die Tierhaltung und die damit verbundenen Klein- und Großtierställe. Städtebauliche Zielrichtung ist der Bau von Gartenhäusern und nicht die meist hobbymäßig betriebenen Tierhaltungen. In der rechtlichen Bewertung sind Tierhaltungen Hauptnutzungen, die dem Nutzungszweck des Gartenhausgebietes widersprechen und eine ganz andere, nicht gewollte Nutzungsfrequenz für das Baugebiet auslösen würden.

Eine standortgerechte, kurzfristige Beweidung (während der Sommermonate) auf wechselnden Flächen und Grundstücken mit Raufutterfressern ist keine Tierhaltung im Sinne dieser Vorschrift.

### **3.7 Stellplätze**

Zugelassen wird nur ein ebenerdiger Stellplatz (als einfacher Grasplatz oder zwei Fahrspuren mit begrüntem, wasserdurchlässigen Rasengittersteinen). Garagen und überdachte Stellplätze sind unzulässig.

Für den Nutzungszweck ist ein Stellplatz für jedes Grundstück ausreichend.

### **3.8 Pflanzgebot, Pflanzbindung**

Die auf den Grundstücken vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten. Abgängige Bäume müssen nachgepflanzt werden.

Die Gartenhäuser sind entweder im Schutze der 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.

## **4 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften**

### **4.1 Äußere Gestaltung der Gebäude**

Die Vorgaben der Dachgestaltung werden erfolgen aus Gründen der landschaftsgerechten Einbindung und aus Gestaltungsgründen. Die Gartenhäuser dürfen entweder mit einem Satteldach (Dachneigung von 15 – 30 Grad) oder Pultdach (Dachneigung 15 Grad) erstellt werden. Andere Dachformen, Dachaufbauten und Dacheinschnitte werden grundsätzlich ausgeschlossen. Als Dacheindeckung sind nur dunkelrote bis dunkelbraune Materialien oder alternativ dazu eine Dachbegrünung möglich.

Die Außenwände der Gartenhäuser sind in Holzschalung und mit dunklem Anstrich auszuführen. Aus baugestalterischen Gründen werden Balkone, Veranden, Pergolen und ähnliche Vorbauten nicht zugelassen. Fensteröffnungen sind an jeder Gebäudeaußenwand bis zu einer Größe von 2 m<sup>2</sup> Lichtmaß zulässig.

Die Gebäudehöhe darf vom Fertigfußboden bis zur Traufe maximal 2,30 m und bis zum First maximal 3,0 m betragen.

### **4.2 Einfriedigungen, Einfahrtstore**

Aus gestalterischen Gründen und zur Einbindung in die Landschaft werden nur offene Einfriedigungen in Form von Maschendrahtzaun mit Holzpfählen bis maximal 1,50 m Höhe (sichtbarer Teil der Holzpfosten) über Gelände zugelassen. Die Einzäunungen dürfen maximal 2/3 der Grundstücksfläche umfassen. Zulässig sind nur Maschendrahtzäune einschließlich Einfahrtstore, verzinkt, grün oder grau ummantelt. Mit der Einzäunung muss zu den im Plangebiet vorhandenen Feldwegen ein Abstand von mindestens 3,0 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.

Das Bebauungsplangebiet ist nur teilweise durch öffentliche Feldwege erschlossen. Deshalb muss in den nicht durch Feldwege erschlossenen Teilbereichen sichergestellt werden, dass die davon betroffenen Grundstücke angefahren werden können.

### **4.3 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern**

Ein wichtiges Ziel ist der Erhalt des natürlichen Geländes im Plangebiet. Mit Ausnahme der notwendigen Veränderungen durch Gartenhäuser und Terrassen werden keine weiteren Veränderungen des natürlichen Geländes zugelassen. Aufgrund der unterschiedlichen topografischen Verhältnisse kann die Baurechtsbehörde verlangen, dass das Gelände auf eine bestimmte Höhe abgegraben oder aufgefüllt wird oder dass Abgrabungen und Auffüllungen ganz unterbleiben. Notwendige Stützmauern können von der Baurechtsbehörde im Einzelfall zugelassen werden und sind aus Naturstein oder begrünt herzustellen.

### **4.4 Abstandsflächen**

Im Plangebiet gibt es eine Vielzahl an Grundstücken, die einen sehr schmalen Grundstückszuschnitt aufweisen. Grundsätzlich sind in der offenen Bauweise seitliche Grenzabstände (derzeitige Rechtslage in der Landesbauordnung 2,5 m zu den Nachbargrenzen) einzuhalten. Der Baurechtsbehörde wird im Rahmen einer Ermessensentscheidung die Möglichkeit eingeräumt, abweichend von den in der Landesbauordnung vorgeschriebenen Maßen, im Einzelfall eine Unterschreitung der Abstandsflächen zuzulassen, sofern die Grundstückssituation (z. B. zu geringe Grundstücksbreite) dies erfordert.

### **4.5 Regenwasserbewirtschaftung**

Das Dachflächenwasser ist breitflächig über die bewachsene Bodenzone auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Terrassen dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belegen befestigt werden. Diese Festsetzungen dienen ökologischen Belangen und dem Grundwasserschutz.

### **4.6 Verfahrenspflicht**

Gartenhäuser sind nach der Landesbauordnung verfahrensfrei. Dies bedeutet, dass die Gartenhäuser ohne ein Bauverfahren (Baugenehmigung, vereinfachte Baugenehmigung oder Kenntnissgabe) erstellt werden können. Die festgestellten erheblichen Verstöße in Plangebiet dokumentieren sehr deutlich, dass der Verzicht auf ein baurechtliches Verfahren nicht sinnvoll ist. Von der rechtlichen Möglichkeit der Einführung einer Verfahrenspflicht zur Kenntnissgabe wird deshalb Gebrauch gemacht. Damit können bereits vor Erstellung der Gartenhäuser durch Einsichtnahme in die Bauvorlagen mögliche rechtswidrige Baumaßnahmen im Vorfeld verhindert werden.

## 5 Nachbarschutz

Mit Ausnahme der Festsetzung der Art zur baulichen Nutzung haben alle übrigen Festsetzungen keine nachbarschützende Wirkung und dienen ausschließlich städtebaulichen und gestalterischen Belangen.

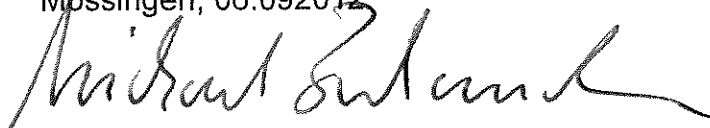
## 6 Vereinfachtes Verfahren

Durch die Neufassung der Textlichen Festsetzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, weshalb das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet wird. Die in dieser Vorschrift enthaltenen Zulässigkeitsvoraussetzungen sind erfüllt. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Die Öffentlichkeit erhält Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Das Landratsamt Tübingen wurde als Träger öffentlicher Belange bereits am Verfahren beteiligt.

## 7 Umweltprüfung

Eine Umweltprüfung findet im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 3 BauGB nicht statt. Ein Umweltbericht ist ebenfalls nicht erforderlich.

Mössingen, 06.09.2013



Michael Bulander  
Oberbürgermeister