

TEIL III
REI: In Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere für die bisherigen Bebauungspläne.

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(1) 9 (1) 1 BBAuB u. § 1 (2) BauWO
Siehe Einschrieb im Lageplan.
In "Sondergebiet (50) - Gartenhausgebiet" gem. § 10 BauWO sind nur zulässig: Gartenhäuser, die der Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Gartengeräten und auch dem Aufenthalt dienen, jedoch zur Übernachtung nicht bestimmt sind. (Ziff. 3.1.3 Kleinbautenerlaub). Weitere Anlagen, insbesondere für Kleintierhaltung und Blumenstände, sind nicht zugelassen.
Chemische Kloanlagen moderner Bauart mit laufender absolut schadloser Beseitigung des Eimerinhaltes sind zugelassen (Ziff. 1.2 Kleinbautenerlaub).
Abgräben sind nicht zulässig.
Einrichtungen und Anlagen, die eine öffentliche Versorgung mit Gas, Wasser und Strom, sowie Abwasserbeseitigung voraussetzen, sind nicht zulässig.
Die Anlage von Brunnen ist nicht gestattet (Ziff. 3.1.2 Kleinbautenerlaub).
Feuerstätten in Gebäuden sind unzulässig (Ziff. 1.2 Kleinbautenerlaub).
In "Sondergebiet (50) - Gartenhausgebiet": Zulässig sind Gartenhäuser bis zu 20 qm umbauten Raum einschlg. Vordach bzw. überdachter Terrasse. Eine Unterkellerung ist auf den umbauten Raum nicht anzurechnen, die Unterkellerung ist in Lage und Größe jedoch nur unter dem Gartenhaus zugelassen. Die Überdachung von außen liegenden Treppengeländen ist nicht zulässig. Pro Grundstück ist nur ein Gartenhaus zugelassen, verpachtete oder vermietete Flächen sind wie ein selbständiges Grundstück zu behandeln.

2. Maß der baulichen Nutzung

(1) 9 (1) 1 BBAuB u. § 16 (2) BauWO
In der "Grünfläche (Ballspielplatz)": zugelassen sind zweckgebundene bauliche Anlagen bis zu einer Grundflächezahl von 4,2.
Hinweis: Einrichtungen und Anlagen, die eine öffentliche Versorgung mit Wasser und Strom sowie Abwasserbeseitigung voraussetzen, sind erst nach entsprechenden Erschließungsarbeiten möglich.

3. Zahl der Vollgeschosse

(1) 9 (1) 1 BBAuB u. § 18 BauWO u. § 2 (5) LBO
Siehe Einschrieb im Lageplan.
Eingeschossige Gebäude im "Sondergebiet (50) - Gartenhausgebiet" (Ziff. 1.2 Kleinbautenerlaub und in der "Grünfläche (Ballspielplatz)").

4. Bauweise

(1) 9 (1) 2 BBAuB u. § 22 BauWO
Siehe Einschrieb im Lageplan.
Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauWO, nur Einzelhäuser zulässig.

5. Stellung der baulichen Anlagen

(1) 9 (1) 2 BBAuB bzw. BBAuB
Die Firstrichtung der Gebäude ist wie im Lageplan eingezeichnet in Ost-West-Richtung vorzuziehen. Senkrecht hierzu stehende Firstrichtungen in Nord-Süd-Richtung sind ebenfalls zugelassen.

6. Mindestgröße der Baugrundstücke

(1) 9 (1) 3 BBAuB
Siehe Einschrieb im Lageplan.
Die Grundstücke im "Sondergebiet (50) - Gartenhausgebiet" müssen eine Fläche von mind. 400 qm beinhalten. Dies gilt auch für vermietete oder verpachtete Flächen.

7. Flächen für Garagen und Stellplätze

(1) 9 (1) 4 BBAuB u. § 12 (6) BauWO
Garagen oder überdachte Stellplätze sind auf den Grundstücken nicht zulässig.

8. Nebenanlagen

(1) 9 (1) 4 BBAuB u. § 14 BauWO
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauWO und genehmigungsfreie Geschirrhütten nicht zugelassen. Ausnahmen: Im "Sondergebiet (50) - Gartenhausgebiet" sind genehmigungsfreie Gewächshäuser bis zu 20 qm Grundfläche und 3 m Gesamthöhe auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen (vgl. Ziff. 1.9). Pro Grundstück ist nur ein Gewächshaus zugelassen. Verpachtete oder vermietete Flächen sind wie ein selbständiges Grundstück zu behandeln.
In "Sondergebiet (50) - Gartenhausgebiet" und in der "Grünfläche (Ballspielplatz)" sind Feuerstellen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen (vgl. Ziff. 1.9).
Das Abstellen und Nutzen von Wohnwagen ist untersagt.

9. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Maldschutzstreifen)

(1) 9 (1) 10 BBAuB
Die Breite des Maldschutzstreifens gem. § 4 (3) LBO ist im Lageplan eingetragen, bauliche Anlagen sind im Maldschutzstreifen nicht gestattet.
Mit Feuerstellen ist gem. § 41,2, Ziff. 1 d LMaldd ein Maldabstand von 30 m einzuhalten.

10. Verkehrsflächen

(1) 9 (1) 11 BBAuB
Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die vorhandenen und neuen Feldwege. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen, ausgenommen die öffentlichen Stellplätze. Die Wege werden als einfache landwirtschaftliche Wege ausgebaut. Das Abstellen von Fahrzeugen auf den Wegen ist untersagt.

11. Grünfläche (Ballspielplatz)

(1) 9 (1) 15 BBAuB
Zweckgebundene bauliche Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

12. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

(1) 9 (1) 21 BBAuB
Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen sind, soweit erforderlich, mit einem Leitungsrecht zu belasten. Der Berechnungswert und der Endpreis der Versorgungsschleifen AG (EVS) für Ver- und Entsorgungsleitungen zu belasten.

13. Höhenlage der baulichen Anlagen

(1) 9 (2) BBAuB und § 11 (2) LBO
Die Erdschuldbodenhöhe (EGF) der Gartenhäuser und der zweckgebundenen baulichen Anlagen in der "Grünfläche (Ballspielplatz)" wird mit max. 0,5 m über dem natürlichen Gelände festgelegt.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung

(1) 73 (1) 1 LBO
Die Gartenhäuser sowie zweckgebundene bauliche Anlagen in der "Grünfläche (Ballspielplatz)" sind in Fachwerkbauweise mit äußerer Holzverschalung auszuführen. Betonflächen sind auch getönt nicht zulässig, ausgenommen Betonsockel. Die Außenwände sind in unregelmäßigen dunklen Farben dauernd zu halten. Für die Dachdeckung ist dunkles robustes Material zu verwenden. Die Ausladung des Organgs und der Traufe darf höchstens 0,50 m betragen, ausgenommen der überdachte Freisitz.

2. Dachform und Dachneigung

(1) 73 (1) 1 LBO
Siehe Einzelzeichnung bzw. Einschrieb im Lageplan.
Die Dächer sind als Satteldächer mit der in der Nutzungsschablone angegebenen Neigung auszuführen. Dachaufbauten und liegende Dachfenster sind an den Gartenhäusern unzulässig.

3. Freileitungen und Antennen

(1) 73 (1) 3 und 4 LBO
Sichtbare Leitungen sowie Antennen sind unzulässig.

4. Freiflächen

(1) 73 (1) 5 LBO
Die Freiflächen zwischen den Erschließungswegen und den baulichen Anlagen sind gärtnerisch zu gestalten. Die Bepflanzung ist mit einheimischen Gehölzen, Pflanzen und Bäumen durchzuführen.

5. Einfriedigungen

(1) 73 (1) 5 LBO
Einfriedigungen dürfen nur als nicht geschüttelte Hecken aus bodenständigen Sträuchern ausgeführt werden. Einläng der Hecken ist ein Zaun aus Maschendraht mit höchstens 1,50 m Höhe zulässig. Betonpfeiler sind nicht gestattet, Stützmauern sind nicht zulässig.
Einfriedigungen dürfen auf der Grundstücksgrenze erstellt werden.

6. Aufschüttungen und Abgrabungen

(1) 73 (1) 5 LBO
Der Geländeschnitt A ist Bestandteil des Bebauungsplans. Das festgelegte neue Gelände ist einzuhalten bei Geländeänderungen.
Aufschüttungen und Abgrabungen an den Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

7. Abstandsflächen

(1) 73 (1) 6 LBO
Die Abstandsflächen nach § 6 LBO sind einzuhalten.

8. Gebäudehöhen

(1) 73 (1) 7 LBO u. § 16 (3) BauWO
Die Firsthöhe des Gartenhauses darf eine Höhe von 0,50 m vom festgelegten Gelände nicht überschreiten. Die Firsthöhe der zweckgebundenen baulichen Anlagen in der "Grünfläche (Ballspielplatz)" darf 7,0 m nicht überschreiten.

9. Genehmigungspflicht für Aufschüttungen und Abgrabungen

(1) 11 (1) und 73 (2) 1 LBO
Aufschüttungen und Abgrabungen des nicht an baulichen Anlagen anschließenden Geländes über 0,50 m sind genehmigungspflichtig.

III Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

1. Wasserschutzzone

(1) 19 (1) u. 2) WNG O. RVO des RP Stuttgart v. 14.12.77
Das Baugelände liegt in der "Gemeinsamen Schutzzone III für Grundwasserfassungen im Brenztal". Die zu erwartenden Auflagen nach den Schutzbestimmungen für die Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten sind zu beachten.

Ing. (regul.)
Helmuth v. Ziemssen
Sachverständiger nach
§ 7 Abs. 4 BauWO B-W
7700 Pflanzheim
Hochbergweg 11
Tel. (0714) 43011
Beratender Ingenieur
Vermessung 608

Ing. (regul.)
Helmuth v. Ziemssen
Sachverständiger nach
§ 7 Abs. 4 BauWO B-W
7700 Pflanzheim
Hochbergweg 11
Tel. (0714) 43011
Beratender Ingenieur
Vermessung 608