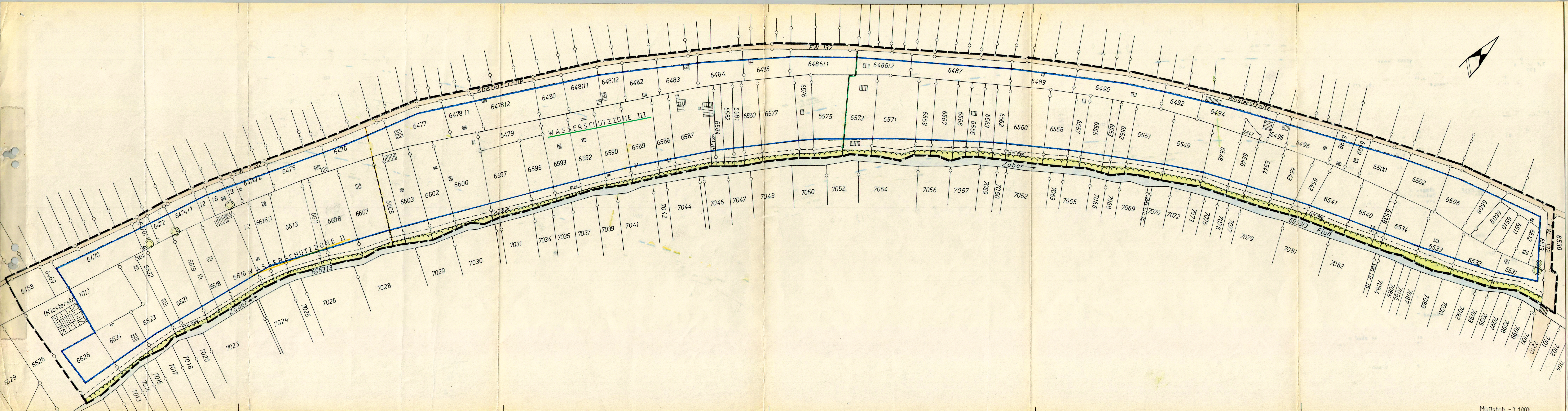




Textteil:

Rechtsgrundlagen:

Rechtsgrundlagen sind §§ 2, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 in der Neufassung vom 18.8.1976 und der Änderung vom 6.7.1979 sowie § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 in der Neufassung vom 20.6.1972 und der Änderung vom 21.6.1977. Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 15.9.1977.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BBauG)

SO-Gartenhausgebiet (§ 10 BauNVO)
Zulässig sind Gartenhäuser, die der Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Geräten und auch dem Aufenthalt dienen, jedoch zur Übernachtung nicht bestimmt sind (ohne Feuerstätte; Aborte nur in Verbindung mit dem Gartenhaus).

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BBauG)

Eingeschoßig
Zulässig sind nur Gartenhäuser bis 25 cbm umbautem Raum einschließlich Vordach und überdachter Terrasse.

3. Bauweise
(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)

Offen - es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)

Nebenanlagen im Sinne vom § 14 BauNVO sind in der unüberbaubaren Fläche ausgeschlossen (vgl. auch § 25 (5) BauNVO).

5. Mindestgrundstücksgröße
(§ 9 (1) Nr. 3 BBauG)

Als Mindestgröße werden 400 qm pro Gartengrundstück festgesetzt.

6. Straßenverkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)

Keine Festsetzungen

7. Pflanzzwang
(§ 9 (1) Nr. 25 a BBauG)

Die Gartengrundstücke sind mit einheimischen Gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen.

8. Pflanzbindung
(§ 9 (1) Nr. 25 b BBauG)

siehe Plänezeichnung

9. Stellplätze
(§ 12 (2+6) BauNVO)

Für jedes Gartengrundstück ist nur ein Stellplatz zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1.a Dachform, Dachneigung
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

Satteldach 20-30°

1.b Dachdeckung
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

Zulässig sind nur rotbraune und erdbräunliche glänzende Bedachungsmaterialien.

2. Äußere Gestaltung der Gebäude
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

a) Zumindest teilweise Holzverschalt.
b) Farbton: erdbräunlich, holzfarben.
c) Unzulässig: Kunststoffe und Metalle.

3. Äußere Gestaltung anderer baulicher Anlagen
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

a) Stützmauern sind bis max. 1 m zulässig.
b) Aufschüttungen sowie Abgrabungen sind bis max. 1,2 m zulässig.

4. Einfriedigungen
(§ 111 (1) Nr. 6 LBO)

Einfriedigungen sind zulässig als Hecken, lockere Strauchpflanzung und eingepflanzte, höchstens 1,2 m hohe Draht- oder Lattenzäune. Nicht zulässig ist Stacheldraht. Als Pfosten sind schlanke Metallpfosten oder Holzpfosten zu verwenden. Zäune sind nur in einem Abstand von 1,0 m zum öffentlichen Weg zulässig. Einfriedigungen sind nur im Abstand von 6 m von der Zaber zulässig.

5. Gebäudehöhe
(§ 111 (1) Nr. 8 LBO)

Von der im Mittel am Hausgrund gemessenen Geländeoberfläche bis zur Dachtraufe ist eine Gebäudehöhe von höchstens 2,5 m zulässig.

III. Hinweis:

1. Der gesamte Planbereich liegt in der Hochwasser-Überflutungsfläche der Zaber. Die Gebäude sind gegen Aufschwimmen zu sichern. Schäden, die aus dem Hochwasser resultieren, können nicht geltend gemacht werden.

2. Erschließungswege sind vorhanden.

3. Jegliche Wassererschließung und Freilegung des Grundwassers (z.B. Fischteich) in den Wasserschutz-zonen 2 und 3 ist verboten.

Für jedes Gartengrundstück ist nur ein Stellplatz zulässig.

Satteldach 20-30°

Zulässig sind nur rotbraune und erdbräunliche glänzende Bedachungsmaterialien.

a) Zumindest teilweise Holzverschalt.
b) Farbton: erdbräunlich, holzfarben.
c) Unzulässig: Kunststoffe und Metalle.

a) Stützmauern sind bis max. 1 m zulässig.
b) Aufschüttungen sowie Abgrabungen sind bis max. 1,2 m zulässig.

Einfriedigungen sind zulässig als Hecken, lockere Strauchpflanzung und eingepflanzte, höchstens 1,2 m hohe Draht- oder Lattenzäune. Nicht zulässig ist Stacheldraht. Als Pfosten sind schlanke Metallpfosten oder Holzpfosten zu verwenden. Zäune sind nur in einem Abstand von 1,0 m zum öffentlichen Weg zulässig. Einfriedigungen sind nur im Abstand von 6 m von der Zaber zulässig.

Von der im Mittel am Hausgrund gemessenen Geländeoberfläche bis zur Dachtraufe ist eine Gebäudehöhe von höchstens 2,5 m zulässig.

IV. Zeichenerklärung:

Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Baugrenze