

Gemeinde Schwaikheim
Rems-Murr-Kreis

Textteil

zum Bebauungsplan Gartenhausgebiete Bühlholz, Behlesklinge und Schönbühl

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9, Abs. 1 BBauG, BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung (§ § 1 - 15 BauNVO) Sondergebiet gemäss § 11 BauNVO.

Gartenhausgrundstücke sind nur Grundstücke mit einer Fläche von mindestens 5 a, bei einer Breite von mindestens 8,0 m.

Überbaubar ist das gesamt Gartenhausgrundstück, ausgenommen die Streifen längs der Grenze in einer Breite von 4,0 m. Dabei ist auf jedem Grundstück nur ein Gartenhaus i.S. von § 1, Abs. 2 KleinBE aber mit einer Grundfläche von höchstens 12 qm zulässig. Dachvorsprünge bis 0,40 m sind zulässig und werden auf die Grundstücke nicht angerechnet. Nebenanlagen sind nicht zulässig. Anlagen, die eine Erschliessung mit Wasser, Abwasser oder Strom erfordern, sind nicht zulässig.

1.2 Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Auf jedem Gartenhausgrundstück ist ein Kfz-Einstellplatz anzulegen. Garagen sind nicht zulässig.

1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1b BBauG)

Die Gartenhäuser sollen sich dem Gelände gut anpassen. Die Firstrichtung soll in der Regel senkrecht zu den Höhenlinien verlaufen.

1.4 Massnahmen zum Schutz gegen die Einwirkungen der neuen B 14 sind, soweit sie für erforderlich gehalten werden, vom Grundstückseigentümer oder -pächter auszuführen und, falls es sich um bauliche Anlagen (Auffüllung o.ä.) handelt, im Baugesuch nachzuweisen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (3) BBauG, § 11 LBO)

2.1 Gebäudehöhe

Es gelten folgende Grenzwerte bei einer Geländeneigung bis 15 %:

Traufhöhe talseitig 2,80 m, bergseitig 2,20 m
Firsthöhe 3,80 m

Geländeneigung über 15 %:

Traufhöhe talseitig 3,25 m, bergseitig 2,20 m
Firsthöhe 3,50 m.

2.2 Dachform

Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 30°, Kniestöcke sind nicht zulässig.

2.3 Äussere Gestaltung

Wände: Fachwerk mit Bretterverschalung, dunkel gestrichen. Grelle Farben, farbiger Kunststoff und Glasbausteine sind nicht zulässig.

Dach: engobierte Ziegel.

Das Aufstellen von Wohnwagen als Gartenhäuser ist nicht zulässig.

2.4 Einfriedigung

Hecken und Zäune bis zu einer Höhe von 1,50 m. Geschlossene Einfriedigungen und Betonpfosten sind nicht zulässig.

2.5 Stützmauern

Erforderliche Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0m zulässig. Sie sind in Bruchsteinmauerwerk auszuführen.

2.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

Veränderungen des natürlichen Geländes sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Sie können nur in Ausnahmefällen zugelassen werden, und sind im Zusammenhang mit dem Baugesuch zu genehmigen.

2.7 Feuerstellen

Der Einbau von Feuerstellen ist nicht zulässig.

2.8 Bepflanzung

Der Charakter der Obstbaumwiesenlandschaft ist zu erhalten. Gartenhäuschen sind durch heimische Laubbäume wie Hasel, Feldahorn, Hainbuche, Hartriegel, Liguster, Salweide, Obst- oder Walnussbäume gegen Einsicht abzuschirmen. Nadelgehölze sind nicht zulässig.