Gemeinde Schwaikheim

Rems-Murr-Kreis

Textteil zum Bebauungsplan Gartenhausgebiet "Breitlauch, Viehtrieb, Hartmännin, Gleit und Bürg"

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben wird gemäß § 9 (1) Bundesbaugesetz festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BBauG § 1 (2) Nr. 2 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

SO = Sondergebiet gem. § 10 BauNVO - Gartenhausgebiet -
Zulässig sind Gartenhäuser, die der Aufbewahrung von Gartengeräten und sonstigen Gerätschaften und auch dem Aufenthalt dienen, jedoch zur Übernachtung nicht bestimmt sind. Feuerstätten in den Gebäuden, Kleingewächshäuser, Einrichtungen und Anlagen, die eine öffentliche Versorgung mit Wasser oder Strom oder eine Abwasserbeseitigung voraussetzen, sowie Zweitbauten jeglicher Art (Geräteschuppen, Aborthäuschen,) sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 u. 17 BauNVO)

Auf jedem Grundstück ist nur ein Gartenhaus mit höchstens 25 cbm umbauten Raumes einschließlich Unterkellerung, Vordach, überdachter Terrasse oder angebautem Abort zulässig.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BBauG und § 23 BauNVO)

Überbaubar ist die gesamte Grundstücksfläche, ausgenommen die Streifen längsder Grenze in einer Breite von 4,0 m.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BBauG)

Die baulichen Anlagen sollen sich dem Gelände gut anpassen. Die Gebäude sind mit dem Giebel zum Tal zu errichten. Die Traufhöhe der Gebäude darf an keiner Stelle 2,20 m überschreiten.

1.5 Mindesthöhe der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BBauG)

Die Gartenhausgrundstücke müssen mindestens 500 qm groß sein und eine Mindestbreite von 8 m haben.

1.6 Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) 4 BBauG)

Auf jedem Gartenhausgrundstück ist mindestens ein Kfz-Stellplatz anzulegen. Stellplätze dürfen nur mit Rasensteinen oder als Schotterrasen befestigt werden und sind grüngestalterisch in das Grundstück einzubeziehen. Auffüllungen und Abgrabungen sind zu vermeiden. Garagen und überdachte Stellplätze sind nicht zulässig.

1.7 Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BBauG)

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die vorhandenen Feldwege. Besondere Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen. Es besteht kein Anspruch auf Befestigung der Wege.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften § 111 LBO

2.1 Äussere Gestaltung der baulichen Anlage

Die Aussenwände der Gebäude sind mit dunkelbraun gestrichenem Holz zu verkleiden und in diesem Zustand zu erhalten. Grelle Farben, Kunststoff und Glasbausteine sowie Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.2 Dachform und Gestaltung

Die Gebäude und Vordächer sind mit Satteldächern zu versehen. Für die Dacheindeckung sind rotbraun engobierte Ziegel oder rotbraun eingefärbte Wellasbestplatten zu verwenden. Pappbedachung ist nicht zulässig. Die Dachneigung beträgt 25° - 30°, Kniestöcke sind nicht zulässig.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die Umgebung der Gartenhäuser darf nur mit einheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Der Charakter der Obstwiesenlandschaft ist zu erhalten. Veränderungen des natürlichen Geländes sind zu vermeiden. Sie können nur in Ausnahmefällen bis max. 0,50 m zugelassen werden und sind im Baugesuch nachzuweisen.

Terrassenbeläge dürfen 8 qm nicht überschreiten. Terrassen, Treppen und Wege dürfen nicht in hellem Material ausgeführt werden.

Abfließendes Oberflächenwasser von den Wegen und höher liegenden Grundstücken ist zu dulden.

2.4 Einfriedigungen

Zur Einfriedigung der Grundstücke sind Hecken, Knotengitterzäune, Drahtgeflechtzäune ohne Kunststoffüberzug, einfache Spanndrähte oder Holzbarrieren an Holzpfosten bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Betonpfosten, Eisentore und geschlossene Einfriedigungen wie Mauern und Bretterzäune sind nicht zugelassen. Erforderliche Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,50 m sind zulässig. Sie sind in dunklem Bruchsteinmauerwerk auszuführen.

3. Hinweise

3.1 Abortgruben

Die Fäkalien sind ggf. in einer dichten geschlossenen Grube mit einem max. Nutzinhalt von 1,5 m^3 zu sammeln.

Die Grundstücksbesitzer müssen sich verpflichten, ggf. den Inhalt der Gruben ordnungsgemäß auf ihren Grundstücken zu beseitigen.

3.2 Abfließendes Oberflächenwasser von den Wegen und höherliegenden Grundstücken ist zu dulden.