

**Bebauungsplan Ausschnitt "Gartenhausgebiet West"**  
**Teilgebiet "Büchenbronn"**  
**mit örtlichen Bauvorschriften**

**Textliche Festsetzungen**

In Ergänzung der Planzeichen wird gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. 1997 S. 2141, berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. 2002 I S. 2850), gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie gemäß Landesbauordnung (LBO) in der jeweils gültigen Fassung festgesetzt:

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 (1 – 7) BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB)

Sondergebiet – Gartenhausgebiet (§ 10 (1) BauNVO)

Zulässig sind Gartenhäuser, die zur Aufbewahrung von Gartengeräten und anderen, für den nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen auf dem Grundstück benötigten Gegenständen dienen, jedoch eine Wohnnutzung nicht zulassen. Feuerstellen sind nicht zugelassen. Trockenaborte sind nur zulässig, wenn sie in die Gebäude mit einbezogen werden.

Einrichtungen und Anlagen, die eine Versorgung mit Wasser, Strom und Entwässerungsanlagen voraussetzen, sind nicht zulässig. Wohnwagen dürfen nicht abgestellt und als Gartenhäuser benutzt werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO)

Auf jeder Parzelle darf nur eine Gartenlaube mit einer überbaubaren Grundfläche von maximal 16 qm und zusätzlich 4 qm überdachtem Freisitz errichtet werden. Pergolen sind nicht zulässig. Dachüberstände (Simse) bis zu einer Auskragung von 30 cm werden nicht als überbaubare Grundfläche angerechnet. Unterkellerungen sind nicht zulässig (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB) und § 16 BauNVO).

Die Gebäude dürfen zwischen Sockeloberkante und dem Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit der Sparrenoberkante höchstens 2,30 m hoch ausgeführt werden (§ 6 (2) Nr. 2 BauNV).

3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22, 4 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet gilt offene Bauweise. Es sind nur Einzellauben mit seitlichem Grenzabstand zulässig. In begründeten Einzelfällen, wenn die vorhandene Grundstücksbreite dies erfordert, ist abweichend hiervon eine Grenzbebauung zugelassen (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB und § 22 (1 und 2) BauNVO).

4. Mindestgröße der Baugrundstücke  
(§ 9 (1) 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 500 m<sup>2</sup>.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen  
(§ 9 (1) 4 BauGB)

Stellplätze sind auf den Gartengrundstücken innerhalb der Einfriedigung zulässig. Als Stellplätze sind einfache Grasplätze oder Schotterrassen zugelassen. Feste, wasserundurchlässige Beläge sind nicht erlaubt. Die Stellplätze dürfen nicht überdeckt sein. Garagen sind unzulässig (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB).

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind unzulässig.

6. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche  
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Falls ein Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Erschließungswegen und den angrenzenden Gartenparzellen erforderlich ist, werden Böschungen auf den Gartenparzellen angelegt. Stützmauern sind unzulässig (§ 9 (1) Ziff. 11 BauGB).

7. Sockelhöhe  
(§ 9 (2) BauGB)

Die Sockelhöhe darf höchstens 50 cm betragen, gemessen vom anstehenden gewachsenen Boden an der tiefsten Stelle des Gebäudes (§ 9 (2) BauGB).

8. Anpflanzung, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 (1) 25 BauGB)

Die durch Planeinschrieb gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Überaltertes oder abgängiges Gehölz ist durch Neupflanzungen gleichwertiger Arten zu ersetzen.

Je 100 m<sup>2</sup> Gartenfläche ist ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen (Arten siehe Pflanzenliste). Vorhandene erhaltene Obst- und Laubbäume werden angerechnet.

**B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen  
(§ 74 (1) 1 LBO)

Die Außenwände der Gebäude sind mit gedecktem Anstrich (zum Beispiel erdfarbig, dunkelbraun, graphit und ähnliches) zu versehen. Dabei sind Farben und Materialien zu verwenden, die aus der Umgebung möglichst wenig hervortreten. Als Baumaterial für die Umfassungswände sind Holz, Ziegel oder sichtbares Holzfachwerk zu verwenden. Glasbausteine, Kunststoff und Kunststoffverkleidungen sind nicht zulässig.

Die Dachneigung kann von 15 bis 30 Grad variieren. Für die Dacheindeckung sind Ziegel in gedeckter Farbe zu verwenden.

2. Werbeanlagen und Automaten  
(§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen und Automaten sind unzulässig.

3. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedigungen  
(§ 74 (1) 3 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 60 cm Unterschied gegenüber dem natürlich anstehenden Gelände sind genehmigungspflichtig. Sie sind nur in unmittelbarem Zusammenhang mit der Errichtung des Gartenhauses sowie des Freisitzes erlaubt. Das natürliche Gelände ist in seiner Grundform weitgehend zu erhalten. Für Gehwegbeläge, Wegeeinfassungen und sonstige befestigte Flächen dürfen Materialien, die geeignet sind, das Landschaftsbild zu stören oder zu beeinträchtigen, sowie wasserundurchlässige Beläge nicht verwendet werden (§ 9 (1) Ziff. 11 BauGB und § 73 (1) 5 LBO).

Die kulturhistorisch gewachsene Geländeform aus Terrassen, Böschungen und Riegeln ist zu erhalten. Die Aufschüttung niederer Lesesteinwälle aus örtlich anfallendem Material in landwirtschaftstypischer Form ist zulässig.

Als Grundstückseinfriedigungen sind nur Schnithecken zulässig. Zu verwenden sind ausschließlich standortgerechte einheimische Gehölze der Pflanzliste (Punkt 3). Zusätzlich können Drahtzäune oder Spanndrähte bis zu 1,20 m Höhe zugelassen werden, sofern diese von Hecken eingewachsen werden. Die Verwendung von Jägerzäunen und mit Kunststoff in auffälligen Farben (zum Beispiel rot oder gelb) ummanteltem Maschendraht, von Stacheldraht und Betonpfosten ist nicht gestattet. Durchgehende Betonsockel, Bord- oder Kantensteine sind unzulässig (§ 73 (1) 5 LBO).

**C. Hinweise**

1. Werden bei der Durchführung von in den Boden eingreifenden Maßnahmen bisher unbekannte Funde oder Fundplätze (Bodenfunde) entdeckt, sind diese gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund oder die Fundstelle sind bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.
2. Anfallendes Niederschlagswasser von Dächern ist entweder für Bewässerungszwecke zu nutzen oder breitflächig auf dem Gelände zu versickern. Der Einsatz wassergefährdender Stoffe ist unzulässig.

Pforzheim, 23.08.2004  
62 Kk/fy