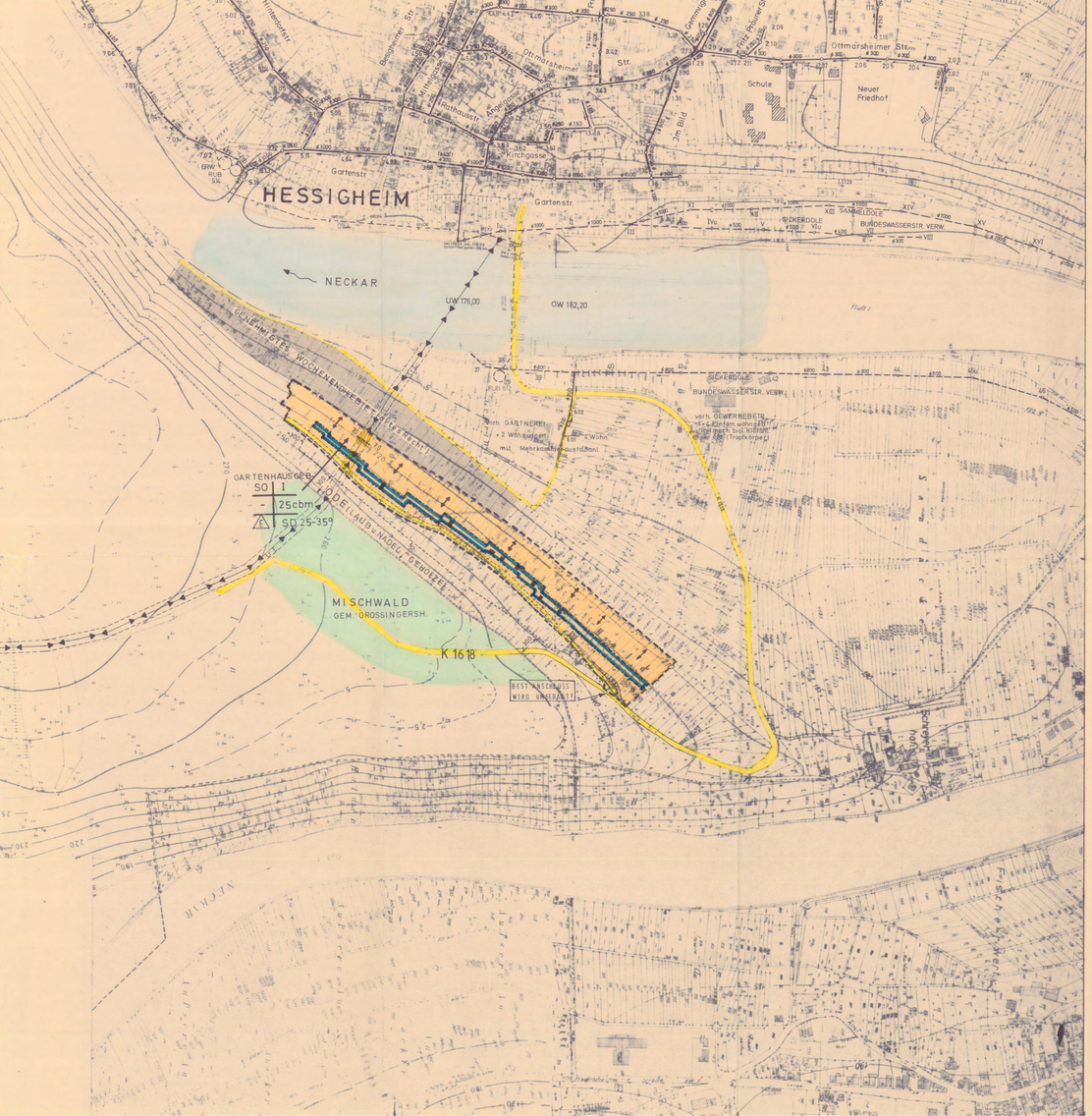

KREIS LUDWIGSBURG
GEMEINDE HESSIGHEIM
GEMARKUNG HESSIGHEIM

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan " GARTENHAUSGEBIET - HÄLDENRAIN "

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 2,9 u. 10 des Bundesbaugesetz (BBauG) v. 23.6.1960 in der Neufassung v. 18.8.1976 und der Änderung v. 6.7. 1979.
2. §§ 1 - 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 15.9. 1977.
3. § 111 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württ. v.6.4.1964 in der Neufassung v. 20.6. 1972 und der Änderung v.21.6.1977 und 12.2. 1980.

B) Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt :

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 umbauten Raum ein - schließlich 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)
Siehe Planeintrag

5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)

Firstrichtung entsprechend den Planeintragungen.

6. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE
(§ 9 (1) Nr. 3 BBauG)

Die Größe der Grundstücke auf denen ein Gartenhaus errichtet werden kann, muss mindestens 600 qm betragen.

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

Die Gartengrundstücke sind mit heimischen Gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen.

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

Der Landschaftscharakter (Obstbaumwiesen) soll erhalten bleiben. Abgehende Bäume müssen wieder durch hoch- bzw. halbstämmige Obstbäume ersetzt werden.

9. STELLPLÄTZE
(§ 12 (2 u. 6) BauNVO)

Für jedes Gartengrundstück ist nur ein - nicht überdachter - Stellplatz zulässig.

10. EINSCHRÄNKUNG BEZÜGLICH BEBAUUNG IM SCHUTZ - STREIFEN DER LEITUNG
(§ 9 (1) Nr. 24 BBauG)

Im Sicherheitsbereich der E-Freileitung (20 kV - Leitung) jeweils 7,0 m rechts und links der Leitungsachse sind Baulichkeiten, bei denen die Abstände der VDE-Bestimmungen nicht eingehalten werden, unzulässig. Die Gebäude müssen eine harte Bedachung nach DIN 4102 aufweisen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 DACHFORM
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO) Satteldach

1.2 DACHNEIGUNG
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO) 25 - 35° Neigung

1.3 DACHDECKUNG
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
Zulässig sind nur rotbraune und erdbraune, nicht glänzende Bedachungsstoffe.

2. ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

2.1 Zumindestast teilweise holzverschalt,
2.2 Farbton : erdbraun, holzfarben
2.3 Unzulässig : Kunststoffe und Metalle

3. ÄUSSERE GESTALTUNG ANDERER BAULICHER ANLAGEN
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

3.1 Stützmauern
Stützmauern sind nur in Natursteinen und nicht höher als 1,00 m zulässig.

3.2 Abgrabungen und Aufschüttungen
Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur in Verbindung mit der Erstellung der Gebäude bis zu einer Höhe von max.1,20 m zulässig.

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

Einfriedigungen sind zulässig als Hecken, lockere Strauchbepflanzung und eingepflanzte, höchstens 1,2 m hohe Draht- oder Lattenzäune.
Nicht zulässig ist Stacheldraht. Als Pfosten sind schlanke Metall - pfosten oder Holzpfosten zu verwenden. Einfahrt- und Eingangstore sind nur in Holzkonstruktion zulässig.

5. GEBÄUDEHÖHE
(§ 111 (1) Nr. 8 LBO)

Von der im Mittel am Hausgrund gemessenen Geländeoberfläche bis zur Dachtraufe ist eine Gebäudehöhe von höchstens 2,8 m zulässig.

3. HINWEIS

3.1 ABSTELLEN VON WOHNWAGEN o.ä.
Wohnwagen dürfen in dem Gartenhausgebiet nicht abgestellt werden.

3.2 BADEN-WÜRTT. NACHBARRECHT
Die Bestimmungen des Nachbarrechts bleiben unberührt.

3.3 ABWASSER
Sickergruben für Abwasser o.ä. schädliche Flüssigkeiten sind nicht zugelassen.

3.4 ABORTANLAGEN
Freistehende Abortanlagen sind nicht zulässig.

3.5 MÖGLICHE IMMISSIONEN
Durch die Bewirtschaftung der Weinberge können unvermeidliche Immissionen auftreten. (Pflanzenschutzmaßnahme, sowie Düngung und Lärm.)

LEGENDE
ZUM BEBAUUNGSPLAN
" GARTENHAUSGEBIET - HÄLDENRAIN "

SO (Gartenhausgeb.) — Sondergebiet (Gartenhausgebiet) (§ 9 (1) BBauG, § 10 BauNVO)

I — Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO in V. mit § 2 LBO) 1 Vollgeschoß

25 cbm — Umbauter Raum (Höchstgrenze) (§ 9 (1) Nr. 1 BBauG)

Bauweise (§ 9 (1) Nr.2 BBauG in V.mit § 22 BauNVO)

E — Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) u. (4) BauNVO)

SD — Dachform: Satteldach (§ 111(1) Nr. 1 LBO)

25 - 35° — Dachneigung (Altgrad) (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Stellung der baulichen Anlagen bzw. Firstrichtung (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BBauG)

Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 (7) BBauG)

Nebenanlagen auch Einfriedigungen ausgeschlossen
Überbaubare Grundstücksfläche
Nebenanlagen außer Einfriedigungen ausgeschlossen
Nebenanlagen auch Einfriedigungen ausgeschlossen

NUTZUNGSSCHABLONE (FÜLLSCHEMA)

Art der baulichen Nutzung	
Geschoßzahl	Maß der baulichen Nutzung
Bauweise	Dachform / Dachneigung

Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BBauG)
Elektrische Leitungen (Freileitung)

VERFAHRENSVERMERKE:

Als Entwurf — gemäß § 2 (1) BBauG vom Gemeinderat aufgestellt durch Beschluß vom 14.04.1980

Als Satzung — gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 04.08.1980 Niederschrift Nr. 5

Genehmigt — gemäß § 11 BBauG durch Erlaß des Landratsamtes Az: 610.41 vom 22.07.1981

Öffentlich ausgelegt — gemäß § 12 BBauG im Bürgermeisteramt ab 27.04.1981

In Kraft getreten — gemäß § 12 BBauG am 29.April 1981 lt. Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 21/1981

Z.r Urkunde — Ausgefertigt! Bürgermeisteramt 22.8.86

Bürgermeister

Kreis Ludwigsburg
Gemeinde Hessigheim
Gemarkung Hessigheim

Anl. 1

BEBAUUNGSPLAN „GARTENHAUSGEBIET-HÄLDENRAIN"

Gefertigt : ING.BÜRO A. RAUSCHMAIER
Bietigheim/Biss., 14.3.1977 / 16.4.1980 / 14.7.1983

Ergänzt aufgrund Anregungen u. Bedenken u. Gemeinderatsbeschluss vom 8.12.1984 (Ziff. 12 Begründ.)
Bietigheim / Biss., 8.12.1984
ING.BÜRO A. RAUSCHMAIER

DIPL.-ING. (FH) ALFRED RAUSCHMAIER Beratender Ingenieur VBI Stadtplanung Landschaftsplanung

Anlage 2
Begründung des Planentwurfs § 2 (6) BBauG