

Gemeinde Blaustein  
Alb-Donau-Kreis

Ortsteil Bermaringen

Bebauungsplan Gartenhausgebiet "Obere und Untere Krautländer"

Allgemeines:

Das ausgewiesene Gartenhausgebiet in den "Krautländern" im Ortsteil Bermaringen soll die natürliche Eigenart der Landschaft erhalten und gleichzeitig eine dem Landschaftscharakter gemäße Nutzung der Grundstücke mit Gartenhäusern (nicht Wochenendhäusern) ermöglichen.

Es umfaßt die Grundstücke Parz. Nr. 644-709 im Gewann "Obere Krautländer" und Parz. 710-925 im Gewann "Untere Krautländer".

In dem im Lageplan des Vermessungsbüro Schneider, Blaustein, vom 22.5.1978 im Maßstab 1 : 1000 ausgewiesenen Gartenhausgebiet sind nur Gartenhäuser im Sinne des Kleinbautenerlasses des Innenministeriums vom 21.7.1971 (GABl. S. 857) und des Änderungserlasses vom 29.1.1973 (GABl. S. 252) in Verbindung mit den nachfolgenden textlichen Festsetzungen zulässig.

Außerhalb dieses festgesetzten Gartenhausgebiets dürfen grundsätzlich keine baulichen Anlagen und Einfriedigungen errichtet werden. Bisher unerlaubt erstellte Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei Instandsetzungen an die Bestimmungen dieses Bebauungsplans anzupassen.

Wohnwagen, Campingwagen, Zelte, Pferchkarren, u.ä. dürfen nicht abgestellt oder als Gartenhäuser benutzt werden.

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan:

Ergänzend zum Lageplan wird Folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Bundesbaugesetz vom 18.8.1976 und Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 15.9.1977)
  - 1.1 Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff.15 BBauG)

Sondergebiet "Gartenhausgebiet" gem. § 10 Baunutzungsverordnung. Zulässig sind nur Gartenhäuser zur Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Gerätschaften die auch zum stundenweisen Aufenthalt geeignet sind; eine Wohnnutzung mit Übernachtung ist jedoch nicht zugelassen.

Auf jedem Gartengrundstück ist nur ein Gartenhaus zulässig.

Unmittelbar nebeneinanderliegende Grundstücke desselben Eigentümers können auch über die innere Flurstücksgrenze hinaus bebaut werden; sie zählen insoweit als ein Gartengrundstück.

Weitere bauliche Anlagen (Nebenanlagen) wie Geschirrhütten, freistehende Aborte u.ä. sind nicht zugelassen.

Nicht zugelassen sind insbesondere Einrichtungen und Anlagen, die eine öffentliche Versorgung mit Wasser und Strom oder eine Abwasserbeseitigung voraussetzen.
  - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16-21a BauNVO)

Die Größe des Gartenhauses beträgt höchstens 30 cbm umbauter Raum einschließlich einer überdachten Terrasse/ Freisitz oder eines Vordachs. Eine Seitenlänge des Gebäudes darf nicht mehr als 4,0 m betragen.

Ein Abort-Anbau mit Camping-WC wird auf die Größe des Gartenhauses nicht angerechnet.

Zulässige Zahl der Geschosse = 1 (Höchstgrenze).

Innerhalb des Gebäudes ist als Vorratsraum unter der Geländeoberfläche ein Schacht mit max. 3 cbm umbauter Raum zulässig.

- 1.3 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Ziff. 3 BBauG) Die Mindestgröße des Gartengrundstücks beträgt 200 qm.
- 1.4 Bauweise (§ 22 Bau-NVO) Offene Bauweise, nur Einzelgebäude zulässig.
- 1.5 Überbaubare Grundstücksfläche Überbaubar ist die gesamte Fläche des Gartenhausgrundstücks, ausgenommen die Streifen von 1,5 m Breite längs den gemeinsamen Grundstücksgrenzen und die Streifen von 2,5 m Breite längs den Grenzen zu den öffentlichen Wegen.
- 1.6 Stellung der baulichen Anlagen Die Gebäude sind parallel zu einer Grundstücksgrenze zu stellen, Firstrichtung entlang den längeren Grundstücksseiten.
- Da die Grundstücke überwiegend sehr schmal sind, sind die Gartenhäuser nicht in einer Flucht, sondern gestaffelt auf Lücke zu stellen.
- 1.7 Stellplätze und Garagen Garagen und überdachte Stellplätze sind nicht zulässig. Die nach § 69 LBO notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück anzulegen.

1.8 Nebenanlagen  
(§ 14 BauNVO)

Nicht zulässig sind weitere bauliche Anlagen (Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO) wie Geschirrhütten, freistehende Aborte, Lauben, Gewächshäuser aus Glas oder Plastik, Pergolen, Überdachungen, Mauern über 30 cm Höhe, Treppen, Schwimmbecken, u.ä.

Kleine Abortanbauten an den Gartenhäusern sind zulässig, wenn sie mit einem Camping-WC versehen sind und keine Einleitung in den Untergrund erfolgt.

1.9 Verkehrsflächen

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die bestehenden öffentl. Feldwege mit Schotterdecke. Besondere Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

2. Bauordnungsrechtliche  
Festsetzungen

2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 111 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Zulässig sind nur Holzhäuser mit mittel-dunkelbraunem Holzschutzanstrich, Traufhöhe bergseitig max. 2,30 m Höhe über vorhandenem Gelände (gewachsene Geländeoberfläche bis Oberkante Traufe),  
Satteldächer mit DN 15° - 30°,  
Dachvorsprung max. 0,50 m.  
Zu verwenden ist eine harte Dachdeckung in dunkel-rotbrauner Tönung.

2.2 Einfriedigungen (§ 111 Abs. 1 Ziff. 6 LBO)

a) als innere Einfriedigung der einzelnen Gartenteile zueinander sind nur zulässig:

Holzzäune, jedoch nicht als geschlossene Bretterfläche, dunkel, bis zu 1 m Höhe, oder

Maschendrahtzäune, weitmaschig, mit Holz- oder Rohrpfosten, dunkel, bis zu 1 m Höhe oder

Hecken aus Laubhölzern, bis zu 1,30 m Höhe.

b) als äußere Einfriedigung zu den öffentlichen Feldwegen ist zulässig ein weitmaschiger Maschendrahtzaun mit Holz- oder Rohrpfosten, in dunkler Färbung, max. 1,25 m hoch, oder Hecken aus Laubhölzern bis zu 1,30 m Höhe.

c) Betonpfosten oder durchgehende Betonsockel sind nicht zulässig.

d) entlang den Parz. 710 - 740 sind auf der Südseite außerhalb der Zäune Hecken mit Laubsträuchern zu setzen.

2.3 Feuerungsanlagen

Feuerungsanlagen zur Beheizung sind nicht zulässig.

2.4 Gestaltung der notwendigen Stellplätze (§ 111 Abs. 1 Ziff. 6 LBO)

Die Befestigung der Stellplätze muß mit Rasen-Kalkschotter erfolgen.

2.5 Gestaltung der nicht-bebauten Grundstücksflächen (§ 111 Abs. 1 Ziff. 6 LBO)

Die Umgebung der Gartenhäuser darf nur mit bodenständigen Laubsträuchern und -bäumen eingepflanzt werden. Der landschaftliche Charakter der Grundstücke darf dabei nicht verändert werden. Vorhandene Steinriegel sind zu erhalten. Auf je 100 qm Grundstücks-

fläche ist mindestens 1 Obstbaum zu pflanzen bzw. zu erhalten.

Abgrabungen und Auffüllungen sind nur im Zusammenhang mit der Errichtung der Gebäude und nur bis zu einer Höhe von max. 50 cm zulässig; Böschungen sind zu verziehen.

2.6 Leitungen

Sichtbare Leitungen sind unzulässig.

Die Übereinstimmung der Planunterlagen mit den Liegenschaftskataster bestätigt.

Blaustein, 22. Mai 1978/28. Juli 1978

gez. Epple

gez. Schneider

Bürgermeister

Ing. für Verm.technik