

G E M E I N D E D E I S S L I N G E N

Landkreis Rottweil

BEBAUUNGSPLAN GARTENHAUSGEBIET "NECKARTÄLE"
=====

Zur Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 500 wird folgender

TEXTTEIL

aufgestellt.

| Ziffer | Inhalt | Seite |
|--------|--|-------|
| 1 | <u>Rechtsgrundlagen</u> | 1 |
| 2 | <u>Planungsrechtliche Festsetzungen</u> | |
| 2.1 | Art der baulichen Nutzung | 1 |
| 2.2 | Maß der baulichen Nutzung | 2 |
| 2.3 | Höhe der baulichen Anlagen | 2 |
| 2.4 | Stellung der baulichen Anlagen | 2 |
| 2.5 | Abstellflächen | 2 |
| 2.6 | Pflanzfestsetzungen | 3 |
| 2.7 | Offene Wasserläufe | 3 |
| 2.8 | Tierhaltungen | 3 |
| 3 | <u>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</u> | |
| 3.1 | Äußere Gestaltung baulicher Anlagen | 3 |
| 3.2 | Dachformen | 3 |
| 3.3 | Dachgestaltung | 3 |
| 3.4 | Einfriedungen | 3 |
| 3.5 | Aufschüttungen, Abgrabungen, Sützmauern, Bodenbefestigungen | 4 |

Sie dienen nur dem Aufenthalt auf dem Grundstück, jedoch ohne Übernachtung.

In den Gartenhäusern sind keine Feuerstätten zulässig.

Zugelassen sind Gewächshäuser.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - 21a BBauG)

Im Bereich des Gartenhausgebietes ist je Grundstück, auf die Gesamtgrundstückstiefe bezogen, eine Geschirrhütte oder ein Gartenhaus zugelassen, wobei die Mindestgrundstücksbreite 30 m beträgt.

Soweit zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bestehende Grundstücke schmaler als 30 m waren, dürfen diese ebenfalls mit einem Gartenhaus oder einer Geschirrhütte überbaut werden.

Die Größe der Gartenhäuser bzw. Geschirrhütten wird begrenzt auf maximal:

15 m² Grundfläche bzw. 40 m³ umbauten Raum.

Die Bemessung erfolgt nach Außenmaßen samt Dachraum, Gebäudesockel, sowie Vordächern und überdachte Terrassen.

Die im Bereich des Gartenhausgebietes je 30 m Grundstücksbreite zusätzlich zugelassenen Gewächshäuser dürfen 15 m³ umbauten Raumes nicht überschreiten.

2.3 Höhe der Geschirr- und Gartenhäuser (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die maximale Höhe von Gartenhäusern, Geschirrhütten, sowie Gewächshäusern wird auf 3,0 m beschränkt.

2.4 Stellung der Geschirr- und Gartenhäuser (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAuG)

Die Geschirrhütten und Gartenhäuser dürfen nur in den im Lageplan hierfür vorgesehenen Grundstücksteilen errichtet werden.

Sie können mit ihrem First parallel oder senkrecht zum Hang erstellt werden.

2.5 Abstellflächen

Auf den Grundstücken im Gartenhausgebiet dürfen keine Abstellflächen errichtet werden. Kraftfahrzeuge, Boote und Wohnwagen dürfen auf den Grundstücken nicht abgestellt werden.

2.6 Pflanzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG)

Die bestehenden heimischen Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Anpflanzungen von nicht heimischen Bäumen und Sträuchern sind unzulässig.

2.7 Offene Wasserläufe

Die in Teilen des Planungsgebietes vorhandenen offenen Gewässerläufe sind zu erhalten. Sie dürfen nicht umgeleitet oder verdolt werden.

2.8 Tierhaltungen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Tierhaltungen zugelassen mit Ausnahme von Bienenstöcken.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 73 LBO)

=====

3.1 Äußere Gestaltung der Gartenhäuser und Geschirrhütten

(§ 73 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Die Außenwände sind in Holz oder massiv mit Holzverkleidungen oder unauffälliger, gedeckter Farbgebung auszuführen.

3.2 Dachformen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zugelassen sind Sattel- und Pultdächer.

3.3 Dachgestaltung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Für die Dacheindeckung sind Materialien in gedeckten unauffälligen Farbtönen zu verwenden.

Dacheindeckungen in hellen Farbtönen oder mit reflektierenden Materialien sind nicht zugelassen.

3.4 Einfriedungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Als Sicherung der Grundstücke im Bereich der Gartenhäuser sind zugelassen:

Einfache Maschendrahtzäune bis 1,50 m Höhe mit schlanken Einzelpfosten, die mit Hecken einzupflanzen sind.

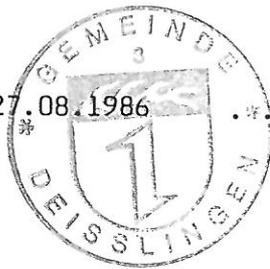
Die Verwendung von Stacheldraht, Holzzäunen, Betonpfosten u. ä. ist unzulässig.

3.5 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern,
Bodenbefestigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Abgrabungen, Aufschüttungen, sowie die Errichtung von Stützmauern nicht zugelassen.

Auf den Grundstücken dürfen keine Plätze mit Materialien befestigt werden, die diese Oberfläche versiegeln.

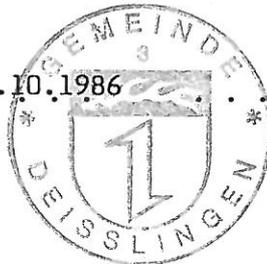
Deißlingen, den 27.08.1986



.....
(Spadinger)
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Deißlingen, den 21.10.1986



.....
(Spadinger)
Bürgermeister

Genehmigt durch Erlaß vom 16. Dez. 1986
Rottweil, den 16. Dez. 1986
Landratsamt Rottweil



.....
(Walde)

G E M E I N D E D E I S S L I N G E N

Landkreis Rottweil

BEBAUUNGSPLAN GARTENHAUSGEBIET "NECKARTÄLE"
=====

BEGRÜNDUNG

| Ziffer | Inhalt | Seite |
|--------|--|-------|
| 1. | <u>Planungsabsichten</u> | |
| 1.1 | Allgemeines | 1 |
| 1.2 | Lage des Plangebietes | 2 |
| 1.3 | Flächennutzungsplan | 2 |
| 2. | <u>Anlaß, Ziel und Zweck der Planaufstellung</u> | 2,3,4 |
| 3. | <u>Folgeeinrichtungen</u> | 4 |
| 4. | <u>Bodenordnende Maßnahmen</u> | 4 |
| 5. | <u>Kosten und Finanzierung</u> | 4 |

1. PLANUNGSABSICHTEN =====

1.1 Allgemeines

Das "Neckartäle" - Hang nordwestlich des Neckars vom bebauten Ortsteil bis auf Höhe der Bundesautobahn Stuttgart - Singen ist durch Rechtsverordnung des Landratsamtes Rottweil (VO. vom 21.10.1950 und 01.02.1953) unter Landschaftsschutz gestellt.

Diese Verordnung gründete auf dem damals noch unberührten Areal entlang des Neckars.

Zwischenzeitlich sind durch erhebliche Eingriffe der Flurbereinigung entscheidende Veränderungen in der ehemals unberührten Landschaft erfolgt.

Wegebau mit zum Teil erheblichen Bodenbewegungen haben das dortige Landschaftsbild verändert. Hinzu kommt, daß durch die Verlegung von oberirdischen Versorgungsleitungen "Fremdkörper" wie Gittermasten u. ä. in dieses Gebiet gebaut wurden.

Im Zuge des Ausbaues der Bundesautobahn A 81, "Stuttgart-Singen" wurde das ehemalige, unberührte Neckartal in diesem Bereich mit einer Brücke überbaut.

Die Summierung dieser Eingriffe in das Neckartal lassen die weitere Aufrechterhaltung der absoluten Schutzbedürftigkeit dieser Landschaft zweifelhaft erscheinen.

Obwohl die Verordnung des Landratsamtes jegliche Bebauung verbot, sind im Laufe der Jahre verschiedene Bauten entstanden.

Im Zuge dieser Bauten wurden in den Hanggrundstücken auch Abgrabungen durchgeführt, die teilweise mit Stützmauern befestigt wurden.

Insgesamt wurden im Laufe der Jahre beinahe sämtliche Grundstücke eingezäunt.

Das teilweise Anpflanzen von nicht heimischen Sträuchern widerspricht dem gewachsenen Bewuchs des Neckarsteilufers.

1.2 Lage des Plangebietes

Nach derzeitigem Stand der Planung wird das Gebiet wie folgt begrenzt:

| | | |
|-----------|---|--|
| Im Osten | : | von Flurstück 1566 |
| Im Norden | : | von Flurstück 1545 |
| Im Westen | : | von Flurstück 1519/1 |
| Im Süden | : | vom südlichen Rand des Flurstückes 1274. |

1.3 Flächennutzungsplan

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil wird das Planungsgebiet in der vorliegenden Ausdehnung aufgenommen.

2. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG

=====

Das Innenministerium Baden-Württemberg hat mit seinem Kleinbautenerlaß vom 21.11.1978 Vorschriften über die in den letzten Jahren stark gewachsene Zahl von Kleinbauten im Außenbereich erlassen.

Damit sollte einerseits den Gefahren begegnet werden, die durch willkürliche Erstellung solcher baulicher Anlagen und die daraus resultierende Beeinträchtigung und Zersiedelung der freien Landschaft drohen, und zum anderen dem berechtigten Freizeitbedürfnis weiter Teile der Bevölkerung Rechnung getragen werden.

Um nun wenigstens ein Teil der im "Neckartäle" vorhandenen Bauten vor dem Abbruch zu retten, hat der Gemeinderat beschlossen, für das Gebiet "Neckartäle" einen Bebauungsplan aufzustellen.

Gleichzeitig soll mit der vorliegenden Planausweisung dem einen oder anderen Grundstückseigentümer, von noch nicht bebauten Grundstücken, die Möglichkeit eröffnet werden, ein Gartenhaus zu erstellen.

Mit der Überplanung soll erreicht werden, daß vorhandene überdimensionierte Bauten und Anlagen auf ein Maß zurückgenommen werden, die dem eigentlich zugedachten Zweck entsprechen, nämlich Geschirrhütten und Gartenhäuser.

Das in den Bebauungsvorschriften vorgeschlagene Maß von 15 m² Grundfläche bzw. maximal 40 m³ umbauten Raum erscheint im Hinblick auf die vorhandene exponierte Lage als sinnvoller Kompromiß. Gleichzeitig entspricht diese vorgesehene Größenordnung der gestellten notwendigen Nutzungsanforderung.

Im Hinblick auf die äußere Gestaltung der zulässigen baulichen Anlagen werden Anforderungen festgeschrieben, die ein Anpassen in die Landschaft gewährleisten.

Vorgesehen ist eine lockere Verteilung von möglichen Geschirrhütten und Gartenhäusern im gesamten Hanggebiet.

Um eine Massierung zu verhindern, sollen auf je ca. 30 m Grundstücksbreite je eine bauliche Anlage zugelassen werden. Die Festlegung eines solchen Maßes soll verhindern, daß Grundstücke in viele Klein- und Kleinstgrundstücke unterteilt werden und somit die gefaßten textlichen Formulierungen unterlaufen werden können.

Die vorhandenen Einzäunungen sind teilweise sehr massiv und auffällig ausgeführt.

Mit den in den Vorschriften zu dieser Planung getroffenen Festsetzungen soll sichergestellt werden, daß eine unauffällige Einfügung in die Landschaft erreicht wird.

Hinsichtlich der Gestaltung der Hanggrundstücke soll sichergestellt werden, daß Abgrabungen, Aufschüttungen, sowie Stützmauern unterbleiben.

Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen nur heimische Arten Verwendung finden.

Zur Vermeidung von wildem Abstellen von Fahrzeugen, Booten, Wohnwagen u. ä. ist ein totales Verbot hierfür vorgesehen.

Um die privaten Erholungs- und Freizeitinteressen zu gewährleisten, ist vorgesehen, keine Tierhaltung zuzulassen. Eine Ausnahme hiervon sind jedoch Bienenstöcke.

Mit diesen Planungsvorstellungen soll zum einen weitgehendst Rücksicht auf die Eigenart des "Neckartales" genommen werden, zum anderen aber dem berechtigten Interesse der Grundstückseigentümer auf Erholung und Freizeit Rechnung getragen werden.

Die vorhandene primitive Erschließung soll beibehalten werden, damit weitergehende Umweltbeeinträchtigungen vermieden werden.

Die Abgrenzung des Planungsgebietes im Westen entspricht der jetzt vorhandenen Nutzung als Gartenhausgebiet.

Für die Talaue selbst erfolgt in diesem Bereich keine Überplanung. Sie soll und muß Außenbereich bleiben, um dem "Neckartäle" in diesem Bereich sein charakteristisches Bild zu erhalten.

3. FOLGEEINRICHTUNGEN

=====

Folgeeinrichtungen werden durch die Planaufstellung nicht notwendig.

4. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

=====

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht notwendig.

5. KOSTEN UND FINANZIERUNG

=====

Durch die Planaufstellung werden keine Folgekosten verursacht.

Deißlingen, den 27.08.1986



Spadinger
(Spadinger)
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Deißlingen, den 21.10.1986



Spadinger
(Spadinger)
Bürgermeister