

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Sondergebiet „Gartenhausgebiet“ (§ 10 BauNVO)

1.1.1 Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gartenhausgebiet“ dient der Errichtung und dem Betrieb von Kleingärten zur nicht erwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung.

1.1.2 Zulässig sind

- Gartenhäuser, die der Aufbewahrung von Gartengeräten und sonstiger für die Nutzung des Gartengrundstücks notwendiger Dinge dienen. Sie dürfen nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein. Anlagen für Tierhaltung und Toilettenanlagen sind unzulässig, ebenso das dauerhafte Abstellen von Wohnmobilen und Wohnwägen.
- Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Gartenparzellen dienen wie z.B. Gewächshäuser, Witterungsschutz, Hochbeete, Bänke, Tische und Sitzgruppen, Pergolen, gemauerte Grills, Wege, Einfriedigungen, Spielgeräte.
- Überdachte Freisitze und Freisitze mit Pergolen nur in baulicher Einheit mit dem Gartenhaus. Pergolen werden definiert als nicht überdachte, raumbildende Konstruktion aus Holz, welche sowohl nach oben als auch an allen Seiten offen auszuführen ist.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der

- Höhe der baulichen Anlagen und der
- Grundflächenzahl (GRZ).

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

- 1.3.1 Als maximale Höhen baulicher Anlagen werden für Satteldächer und Pultdächer eine Gebäudehöhe (GH) von maximal 3,5 m und eine Traufhöhe (TH) von 2,50 m festgesetzt. Als maximale Gebäudehöhe (GH) für Gebäude mit Flachdach wird 2,50 m festgesetzt.
- 1.3.2 Unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist das natürliche Gelände gemessen an den vier äußeren Gebäudeeckpunkten (arithmetisches Mittel).
- 1.3.3 Als oberer Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe gilt bei Satteldächern und Pultdächern der Schnittpunkt der äußersten Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.
- 1.3.4 Als oberer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe gilt die oberste Dachbegrenzungskante.

1.4 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO)

- 1.4.1 Als maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gelten die gemäß Planeintrag festgesetzten Werte.
- 1.4.2 Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.
- 1.4.3 Je Gartenparzelle ist innerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster) nur ein Gartenhaus zulässig. Die Grundfläche des Gartenhauses inklusive eines überdachten Freisitzes darf maximal 40 m² betragen. Der Freisitz ist dabei zu allen Seiten offen auszuführen. Ein Anschluss des Freisitzes an das Gartenhaus ist zulässig. Eine Pergola zählt nicht als Überdachung im Sinne dieser Festsetzung. Die Pergola wird definiert als nicht überdachte, raumbildende Konstruktion aus Holz, welche sowohl nach oben als auch an allen Seiten offen auszuführen ist. Der Dachüberstand des Gartenhauses wird nicht auf die maximal zulässige Grundfläche angerechnet.
- 1.4.4 Je Gartenparzelle ist ein nicht überdachter Freisitz (Terrasse) mit einer maximalen Grundfläche von 10 m² zulässig.
- 1.4.5 Je Gartenparzelle ist nur eine Gerätehütte mit einer maximalen Grundfläche von 5 m² zulässig.
- 1.4.6 Je Gartenparzelle ist nur ein Witterungsschutz für Pflanzen in Form eines Gewächshauses oder einer freistehenden Überdachung von Pflanzbeeten mit einer maximalen Grundfläche von 10 m² zulässig.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- 1.5.1 Die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung auch im Hinblick auf einen möglicherweise notwendigen Waldabstand und die Bestandsbebauung geprüft. Die genaue Abgrenzung wird zur Offenlage dargestellt.
- 1.5.2 Bauliche Anlagen wie Gartenhäuser, Freisitze und Pergolen sind nur in den gemäß Planzeichnung festgesetzten, überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Diese

Anlagen müssen einen Abstand von mindestens 1,5 m (horizontal gemessen) zu den jeweiligen Nachbargrundstücken einhalten.

- 1.5.3 Geräteschuppen, Gewächshäuser und Anlagen für den Witterungsschutz sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Diese Anlagen müssen einen Abstand von mindestens 1,5 m (horizontal gemessen) zu den jeweiligen Nachbargrundstücken und einen Abstand von mindestens 3,0 m zu öffentlichen Wegen einhalten.
- 1.6 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**
- 1.6.1 Im gesamten Plangebiet sind Garagen und Carports nicht zulässig.
- 1.6.2 Offene, nicht überbaute Stellplätze sowie Fahrradstellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und im Bereich zwischen der Erschließungsfläche, von welcher das jeweilige Grundstück erschlossen wird, und der vorderen Baufensterflucht zulässig.
- 1.7 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 und (6) BauGB)**
- 1.7.1 Abgrabungen mit Ausnahme von Teichen sind auf den einzelnen Gartenparzellen nicht zulässig. Die Abgrabung eines Teiches ist nur bis zu einer Fläche von maximal 15 m² zulässig.
- 1.7.2 Aufschüttungen sind auf den einzelnen Gartenparzellen nur bis 1,0 m zulässig. Höhenbezugspunkt ist die Oberkante des natürlichen Geländes vor Auffüllung und Modellierung des Geländes.
- 1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.8.1 Der Anteil versiegelter Flächen ist auf ein Minimum zu beschränken.
- 1.8.2 Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke, Drainpflaster) auszuführen.
- 1.8.3 Kupfer-, zink- oder bleigedckte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.
- 1.8.4 Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist künstliche Außenbeleuchtung nicht zulässig.
- 1.8.5 Die Einleitung von Schmutz- oder/und Abwässern in den Untergrund und die Erstellung von Abwassergruben ist nicht zulässig.
- 1.8.6 In der in der Planzeichnung als F4 gekennzeichneten Fläche ist die vorhandene Trockenmauer dauerhaft zu erhalten und periodisch von Gehölzbewuchs freizustellen. Ob eine Instandsetzung der Mauer möglich ist, wird zur Offenlage des Bebauungsplans geprüft.
- 1.8.7 Weitere Festsetzungen werden nach Auswertung der Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Beteiligung und nach Durchführung der Umweltprüfung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung zur Offenlage ergänzt.

1.9 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

- 1.9.1 An den durch Planeintrag festgesetzten Standorten sind Einzelbäume dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 1.9.2 Die in der Planzeichnung als F1 und F2 gekennzeichneten Flächen sind dauerhaft als Streuobstwiese (F1) bzw. Magerwiese (F2) zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Obstbäume in der Fläche F1 sind durch Neupflanzung von Obstbaum-Hochstämmen auf starkwüchsiger Unterlage zu ersetzen.
- 1.9.3 In der in der Planzeichnung als F3 gekennzeichneten Fläche ist die vorhandene Feldhecke dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Entnahme einzelner Gehölze und ein periodisches Auf-den-Stock-setzen zur Pflege und Verjüngung des Bestandes sind zulässig.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die Dächer der Gartenhäuser sind als Flachdächer, Satteldächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 35° herzustellen.
- 2.1.2 Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° sind extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.
- 2.1.3 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen.

2.2 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.2.1 Gartenhäuser sind nur in Holzbauweise oder mit Holzverkleidung zulässig.
- 2.2.2 Für die Errichtung von Pergolen ist nur Holz zulässig.

2.3 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.3.1 Einfriedungen der Gartenparzellen unmittelbar entlang von Erschließungswegen dürfen eine Höhe von 1,0 m, gemessen ab Oberkante der an die Parzelle angrenzenden Erschließungswege nicht überschreiten. Der Abstand von Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt mindestens 0,50 m.
- 2.3.2 Die seitlichen Einfriedungen der Gartenparzellen zu den Nachbargrundstücken unterliegen keiner Regelung im Bebauungsplan. Die gesetzlichen Grenzabstände (Nachbarrecht) sind einzuhalten.

- 2.3.3 Einfriedungen müssen zum Boden einen Abstand von mindestens 15 cm einhalten oder bodennah durchlässig für Niederwild, Kleinsäuger und Laufvögel sein.
- 2.3.4 Massive Einfriedigungen wie z.B. freistehende Mauern oder Sockel sowie die Verwendung von Stacheldraht sind nicht zulässig. Natursteinsetzungen und Trockenmauern aus Naturstein zur Befestigung von Böschungen sind zulässig.

2.4 Außenantennen (§74 (1) Nr. 4 LBO)

Im Plangebiet sind Antennen bzw. Satellitenantennen nicht zulässig.

2.5 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Auf den Gartenparzellen sind geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser schadlos im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf den Grundstücken breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht oder über ein Mulden-System so zur Versickerung zu bringen, dass hierdurch keine Beeinträchtigung für Dritte entstehen kann.

Das Niederschlagswasser darf nur flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem, bewachsenem Boden in das Grundwasser versickern.

Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemesen.

Das Regenwasser kann auch in einer Zisterne gesammelt und zur Gartenbewässerung genutzt werden. Der Überlauf einer Zisterne ist ebenfalls zu versickern.

3 HINWEISE

3.1 Artenschutz

Das Büro Faktorgrün hat eine artenschutzfachliche Potenzialabschätzung durchgeführt. Hinweise zum Artenschutz werden zur Offenlage ergänzt.

3.2 Bepflanzungen

Gemäß § 40 (1) BNatSchG ist das Ausbringen von nicht-heimischen Pflanzen in der freien Natur nur mit Genehmigung der zuständigen Behörde zulässig.

3.3 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.4 Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.5 Entnahme von Grundwasser

Seit Inkrafttreten des neuen Wassergesetzes zum 01.01.2014 ist die Grundwasserentnahme in geringen Mengen für die kleingärtnerische Nutzung erlaubnisfrei, wenn keine signifikanten nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu besorgen ist.

3.6 Landwirtschaftliche Emissionen

Das Bebauungsplangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie Gerüchen, Stäuben oder Geräuschen kommen, diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

Pfinztal, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Nicola Bodner
Bürgermeisterin

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Plans sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Pfinztal übereinstimmen.

Pfinztal, den

Nicola Bodner
Bürgermeisterin

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__._____

Pfinztal, den

Nicola Bodner
Bürgermeisterin