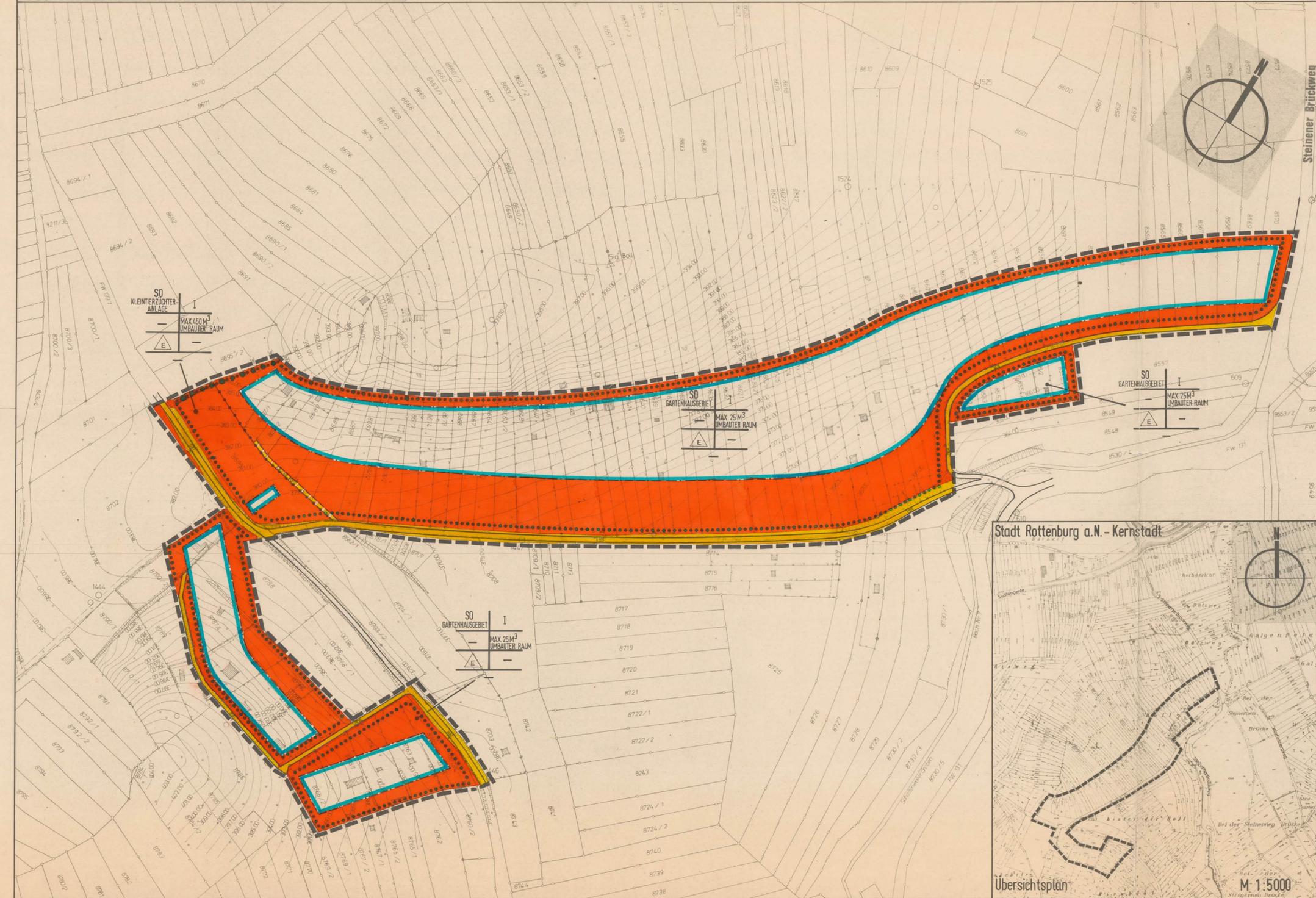


# BEBAUUNGSPLAN „GARTENHAUSGEBIET BOLL“

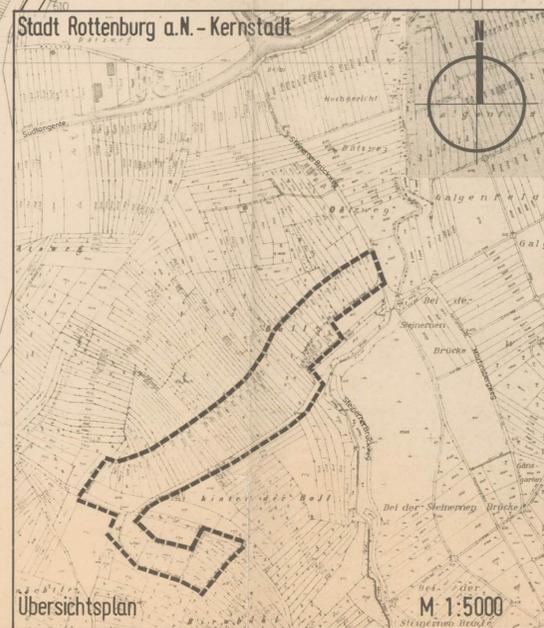
Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!

## M 1:1000



- ### Zeichenerklärung
- SO GARTENHAUSGEBIET SONDERGEBIET
  - SO KLEINTIERZÜCHTERANLAGE SONDERGEBIET
  - I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
  - E OFFENE BAUWEISE, NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
  - BAUGRENZE
  - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
  - ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
  - ÖFFENTLICHE WEGFLÄCHE
  - PFLANZGEBOT / PFLANZBINDUNG
  - GEH- UND FAHRRICHT

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	BAUMASSE	BAUWEISE	FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE
SO GARTENHAUSGEBIET	I	—	—	—
SO KLEINTIERZÜCHTERANLAGE	I	—	—	—



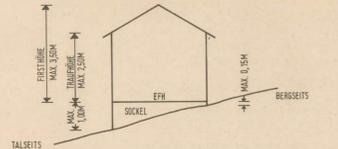
### Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.  
In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

- PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
  - Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAuG  
Sondergebiet "Gartenhausgebiet", nem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAuG  
Zulässig sind Gartenhäuser in kleiner, eingeschossiger Bauform und einfacher Ausführung ohne Feuerstätten, die der Aufbewahrung von Gartengeräten und anderen für den Aufenthalt von Personen auf dem Grundstück benötigten Gegenständen dienen, jedoch zur Übernachtung und für eine Wohnungszweck nicht bestimmt sind. Keller sind nicht zulässig.  
Sondergebiet "Kleintierzüchteranlage" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAuG § 10 BauNVO  
Zulässig sind Gebäude in eingeschossiger und einfacher Ausführung ohne Feuerstätten, die der Hobbykleintierhaltung (z. B. Hühner, Kaninchen) dienen, jedoch zur Übernachtung und für eine Wohnungszweck nicht bestimmt sind.
  - Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAuG  
Entsprechend den Richtlinien des Kleinbautenerlasses des Innenministeriums vom 21.11.1978 sind nur Gartenhäuser bis 25 m<sup>2</sup> ungebauten Raum einschließlich Vordach, überdachter Terrasse und Sockel zulässig.  
Trockenaborte sind nur als An- oder Einbauten bis 1,5 m<sup>2</sup> Grundfläche mit Anrechnung auf den ungebauten Raum zulässig. Die wasserrechtliche Zulässigkeit bleibt hiervon unberührt.  
Auf den Grundstücken ist jeweils nur 1 Gebäude zulässig. Bei Grundstücken über 16 ar Größe ist als Ausnahme zusätzlich eine Geschirrhütte nach dem Kleinbautenerlass des Innenministeriums zulässig.
  - Grundstücksgröße** § 9 Abs. 1 Nr. 3 BBAuG  
Die Mindestgröße für die Gartenhausgrundstücke wird auf 400 m<sup>2</sup> festgesetzt.
  - Stellplätze und Garagen** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBAuG  
Stellplätze sind nur mit nicht geschlossener Oberfläche, z. B. geschottert oder in Form von Betonrasensteinen, zulässig. Überdachte Stellplätze und Garagen sind nicht zulässig.
  - Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen** § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBAuG  
Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindlichen Grundstücke sind nur mit einheimischen und ortstypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Bestehende Bäume sollen erhalten bleiben. Die einzelnen Gebäude und Maschenrahtzäune sollen mit Hecken und Sträuchern o. ä. eingegrünt werden.
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

gem. § 73 der Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770)

  - Gestaltung der Gartenhäuser** § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO
    - Die Gebäudehöhe, gemessen ab Erdgeschosfußbodenhöhe, wird auf max. 3,50 m Firsthöhe und 2,50 m Traufhöhe begrenzt. Ein talseitiger Sockel darf 1,00 m, ein bergseitiger Sockel 0,15 m über Gelände nicht überschreiten.



- Flachdächer** sind nicht zulässig. Zur Dacheindeckung sind rotbraune Ziegel, oder Dachsteine zu verwenden.
  - Die Außenwände** sind mit Holz zu verschalen und in braunen Farbtönen zu halten. In ihrer äußeren Gestaltung sollen sich die Gebäude der Natur und Landschaft anpassen. Grelle leuchtende und reflektierende Farben und Materialien dürfen nicht verwendet werden. Türen und Fenster sind in Holz auszuführen.
  - Einfriedigungen** sind nur Zäune mit Holzpfosten und Maschendraht bis zu einer Höhe von 1,30 m und Hecken zulässig. Türen und Tore sind nur in Holz zulässig. Von Straßen und Wegen müssen die Einfriedigungen einen Mindestabstand von 3,00 m einhalten. Grundstücke bzw. Grundstücksteile innerhalb des Gartenhausgebietes, die ausschließlich als Baumweise genutzt werden, dürfen nicht eingefriedet werden.
  - Stützmauern** sind nur als Natursteinmauerwerk bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.
  - Aufschüttungen / Ausgrabungen** sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.
  - Freileitungen** sind nicht zulässig.
- III. HINWEIS
- Wasserversorgung**  
Das Gartenhausgebiet wird nicht an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen.

### BEBAUUNGSPLAN „GARTENHAUSGEBIET BOLL“

#### VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 11. OKT. 1983 gemäß § 2 Abs. (1) Bundesbaugesetz (BBAuG) in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I. S. 2257, 3617) vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar beschlossen und am 14. APRIL 1984 öffentlich bekannt gemacht.
- BÜRGERBETEILIGUNG**  
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 1 BBAuG erfolgte am 18. APRIL 1984.
- AUSLEGUNGSBESCHLUSS**  
Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBAuG am 9. OKT. 1984 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 2a (6) BBAuG vom 19. DEZ. 1984 bis 18. JAN. 1985 einschließlich öffentlich ausliegen.
- SATZUNGSBESCHLUSS**  
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBAuG vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am 26. FEBR. 1985 als Satzung beschlossen.
- GENEHMIGUNG**  
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BBAuG mit Erlaß des Regierungspräsidiums Tübingen vom 16. JULI 1985 Nr. 13-24/412.1-104/85 genehmigt.
- INKRAFTTRETEN**  
Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBAuG am 24. Oktober 1985 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich.

# Zeichenerklärung



SONDERGEBIET



SONDERGEBIET

I

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE



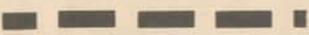
OFFENE BAUWEISE, NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG



BAUGRENZE



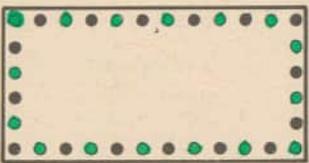
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN



ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES  
DES BEBAUUNGSPLANES



ÖFFENTLICHE WEGFLÄCHE



PFLANZGEBOT / PFLANZBINDUNG



GEH- UND FAHRRECHT

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
—	BAUMASSE
BAUWEISE	—

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

# Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I. S. 2256), geändert am 3.12.1976 und am 6.07.1979 (BGBl. I. S. 949) in Verbindung mit den §§ 1 - 27 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1763).

### 1. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet "Gartenhausgebiet", gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG

Zulässig sind Gartenhäuser in kleiner, eingeschossiger Bauform und einfacher Ausführung ohne Feuerstätten, die der Aufbewahrung von Gartengeräten und anderen für den Aufenthalt von Personen auf dem Grundstück benötigten Gegenständen dienen, jedoch zur Übernachtung und für eine Wohnnutzung nicht bestimmt sind.  
Keller sind nicht zulässig.

Sondergebiet "Kleintierzüchteranlage" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG § 10 BauNVO

Zulässig sind Gebäude in eingeschossiger und einfacher Ausführung ohne Feuerstätten, die der Hobbykleintierhaltung (z. B. Hühner, Kaninchen) dienen, jedoch zur Übernachtung und für eine Wohnnutzung nicht bestimmt sind.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG

Entsprechend den Richtlinien des Kleinbautenerlasses des Innenministeriums vom 21.11.1978 sind nur Gartenhäuser bis 25 m<sup>3</sup> umbauten Raum einschließlich Vordach, überdachter Terrasse und Sockel zulässig.

Trockenaborte sind nur als An- oder Einbauten bis 1,5 m<sup>2</sup> Grundfläche mit Anrechnung auf den umbauten Raum zulässig. Die wasserrechtliche Zulässigkeit bleibt hiervon unberührt.

Auf den Grundstücken ist jeweils nur 1 Gebäude zulässig. Bei Grundstücken über 16 ar Größe ist als Ausnahme zusätzlich eine Geschirrhütte nach dem Kleinbautenerlaß des Innenministeriums zulässig.

### 3. Grundstücksgröße

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG

Die Mindestgröße für die Gartenhausgrundstücke wird auf 400 m<sup>2</sup> festgesetzt.

### 4. Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG

Stellplätze sind nur mit nicht geschlossener Oberfläche, z. B. geschottert oder in Form von Betonrasensteinen, zulässig. Überdachte Stellplätze und Garagen sind nicht zulässig.

### 5. Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG

Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindlichen Grundstücke sind nur mit einheimischen und ortstypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Bestehende Bäume sollen erhalten bleiben.

Die einzelnen Gebäude und Maschendrahtzäune sollen mit Hecken und Sträuchern o. ä. eingegrünt werden.

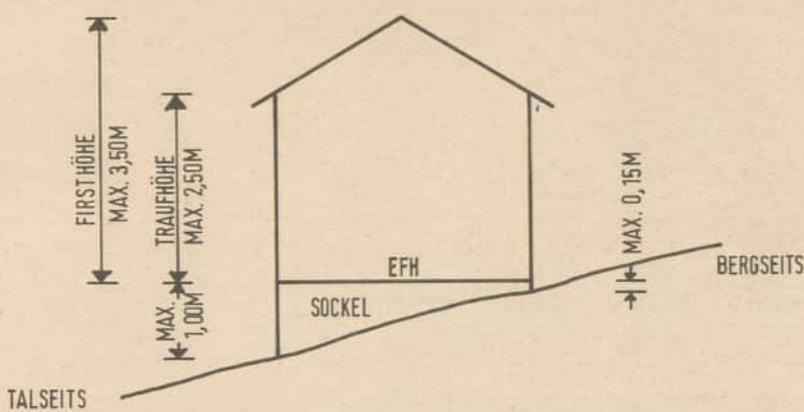
## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 73 der Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770)

### 1. Gestaltung der Gartenhäuser

§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Die Gebäudehöhe, gemessen ab Erdgeschoßfußbodenhöhe, wird auf max. 3,50 m Firsthöhe und 2,50 m Traufhöhe begrenzt. Ein talseitiger Sockel darf 1,00 m, ein bergseitiger Sockel 0,15 m über Gelände nicht überschreiten.



## 1.2 Flachdächer sind nicht zulässig.

Zur Dacheindeckung sind rotbraune Ziegel, oder Dachsteine zu verwenden.

- 1.3 Die Außenwände sind mit Holz zu verschalen und in braunen Farbtönen zu halten. In ihrer äußeren Gestaltung sollen sich die Gebäude der Natur und Landschaft anpassen. Grelleuchtende und reflektierende Farben und Materialien dürfen nicht verwendet werden. Türen und Fenster sind in Holz auszuführen.

## 2. Einfriedungen

§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Als Einfriedungen sind nur Zäune mit Holzpfosten und Maschendraht bis zu einer Höhe von 1,30 m und Hecken zulässig.

Türen und Tore sind nur in Holz zulässig. Von Straßen und Wegen müssen die Einfriedungen einen Mindestabstand von 3,00 m einhalten.

Grundstücke bzw. Grundstücksteile innerhalb des Gartenhausgebietes, die ausschließlich als Baumwiese genutzt werden, dürfen nicht eingefriedet werden.

## 3. Stützmauern

§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Stützmauern sind nur als Natursteinmauerwerk bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

## 4. Aufschüttungen / Ausgrabungen

§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

## 5. Freileitungen

§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Freileitungen (Niederspannung) sind nicht zulässig.

# I. HINWEIS

## 1. Wasserversorgung

Das Gartenhausgebiet wird nicht an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen.

# Stadt Rottenburg a.N. - Kernstadt

Dätzweg



Südtangente

Hochgericht

Steinerner Brückweg

Dätzweg

Galgenfeld

Dätzweg

Gal

Bei der

Steinernen

Brücke

Martinbergweg

Steinerner Brückweg

Gänsgarten

hinten der Boll

Bei der Steinernen Brücke

Übersichtsplan

Bei der  
M 1:5000

Steinernen Brücke

# BEBAUUNGSPLAN „GARTENHAUSGEBIET BOLL“

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am  
..... 11. OKT. 1983 .....  
gemäß § 2 Abs. (1) Bundesbaugesetz (BBauG)  
in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2257,  
3617) vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt  
Rottenburg am Neckar beschlossen und am  
..... 14. APRIL 1984 .....  
öffentlich bekannt gemacht.

### 2. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 1 BBauG  
erfolgte am  
..... 18. APRIL 1984 .....

### 3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am  
..... 9. OKT. 1984 .....  
den Bebauungsplanentwurf und dessen öffent-  
liche Auslegung beschlossen.

### 4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG:

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung  
hat gemäß § 2a (6) BBauG vom  
..... 19. DEZ. 1984 .....  
bis ..... 18. JAN. 1985 .....

einschließlich öffentlich ausgelegen.

### 5. SATZUNGSBESCHLUSS:

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG  
vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt  
Rottenburg am Neckar am  
..... 26. FEBR. 1985 .....  
als Satzung beschlossen.

### 6. GENEHMIGUNG:

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BBauG  
mit Erlaß des Regierungspräsidiums Tübingen  
vom  
..... 16. JULI 1985 .....  
Nr. 13-42/412.1-1041/85 .....  
genehmigt.

### 7. INKRAFTTRETEN:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde  
gemäß § 12 BBauG am  
..... 24. Oktober 1985 .....  
ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekannt-  
machung wurde dieser Bebauungsplan rechts-  
verbindlich.

ROTTENBURG AM NECKAR, den 26. FEBR. 1985

.....  
OBERBÜRGERMEISTER



.....  
LEITER DES STADTPLANUNGSAMTES

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

"Gartenhausgebiet Boll" in Rottenburg a.N.

INHALT:

1. Erfordernis der Planaufstellung
2. Einfügung in übergeordnete Planungen
3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
5. Angaben zur Erschließung und Versorgung
6. Planungskonzeption, bauliche und sonstige Nutzung
7. Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeit
8. Planverwirklichung und Folgeverfahren

### 1. Erfordernis der Planaufstellung

Das Innenministerium Baden-Württemberg hat in seinem "Kleinbautenerlaß" vom 21.11.1978 den Gemeinden dringend empfohlen, im Interesse der Bevölkerung und im Sinne einer planungsrechtlich eindeutigen Regelung im Rahmen der Bauleitplanung Kleingarten- und Gartenhausgebiete auszuweisen.

Dieser Erlaß des IM über die Zulassung von Geschirrhütten, Garten- und Wochenendhäusern (=insg. Kleinbauten) basiert auf der Tatsache, daß in den letzten Jahren die Zahl der Kleinbauten im Außenbereich stark angewachsen ist.

"Um einerseits der Gefahr zu begegnen, die durch die planlose Erstellung solcher Gebäude und die hierdurch eintretende Beeinträchtigung und Zersiedlung der freien Landschaft drohen, und um andererseits dem Freizeitbedürfnis der Bevölkerung Rechnung zu tragen, hat das IM diese Richtlinien erlassen." (Zitat)

Im Gegensatz zu Geschirrhütten, die bis 15 m<sup>3</sup> umbauten Raumes nach § 52 Abs. 1 Nr. 1 LBO genehmigungsfrei sind, sind Gartenhäuser bis zu 25 m<sup>3</sup> umbauten Raumes außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und außerhalb von Bebauungsplänen grundsätzlich nicht zulässig.

Nach § 3 Abs. 2 Satz 1 des Bundeskleingartengesetzes vom 28.02.1983 sind in Kleingarten- und Gartenhausgebieten Gebäude mit einer Grundfläche von bis zu 24 m<sup>2</sup> zulässig, jedoch ist dies eine Maximalgröße, die nicht zugelassen werden braucht. Im Fall des Gartenhausgebietes "Boll" wird weiterhin am Orientierungswert von 25 m<sup>3</sup> des IM festgehalten.

Um dem Anliegen weiter Kreise der Bevölkerung zur Errichtung und freizeitleichen Nutzung von Gartenhäusern Rechnung zu tragen, ist über dieses Gebiet ein Bebauungsplan im Sinne von § 30 BBauG aufgestellt worden.

Ein weiterer Anlaß zur Planaufstellung ist die Ausweisung eines Sondergebietes für Kleintierzuchtanlagen, um dadurch in diesem Bereich, die durch die laufende Erschließungsmaßnahme im Baugebiet "Burgäcker Auble II" weggefallene Anlage, ansiedeln zu können. Das Bauvorhaben wurde mittlerweile vom Regierungspräsidium Tübingen gem. § 35 BBauG als Außenbereichsvorhaben genehmigt, unter der Voraussetzung, daß für das Gebiet ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

### 2. Einfügung in übergeordnete Planungen

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar ist das Bebauungsplangebiet als "Sonderfläche für ein Gartenhausgebiet" dargestellt.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans wurden als planungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 BBauG ist somit gegeben.

### 3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Durch den qualifizierten Bebauungsplan wird das Gebiet erstmals planungsrechtlich abgesichert. Durch den Bebauungsplan wird ein großer Teil der vorhandenen Geschirrhütten und Gartenhäuser planungsrechtlich sanktioniert.

Gebäude, die einmal baurechtlich genehmigt wurden, jedoch den zukünftigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nicht entsprechen, genießen Bestandsschutz.

#### 4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Das Gartenhausgebiet liegt etwa 700 m südlich des Fernmeldezeugamtes und der Südtangente auf dem Gewann Boll.

Das Bebauungsplangebiet liegt in einer Südhanglage und wird derzeit schon überwiegend als Gartenhausgebiet genutzt. Ansonsten sind die Grundstücke als Obstbaumwiese oder Acker genutzt. Auf einem großen Teil der Grundstücke sind bereits jetzt Geschirrhütten und Gartenhäuser vorhanden.

Das vom Regierungspräsidium als Außenbereichsvorhaben genehmigte Kleintierzüchterheim ist im Rohbau bereits erstellt.

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

#### 5. Angaben zur Erschließung und Versorgung

Das Gartenhausgebiet wird über bereits bestehende Feldwege erschlossen, im einzelnen über den "Steinernen Brückweg" im Nordosten, den Feldweg Nr. 139/1 im Südwesten, und den Feldwegen Nr. 121, 140 und 132 im Süden.

Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

Ein Wasser- und Kanalanschluß für das Gartenhausgebiet ist nicht erforderlich und wird auch nicht erstellt. Zur Erschließung der Flst. Nr. 8687 bis 8697/1 wurde über diese Flurstücke im Bebauungsplan ein 2,5 m breites Geh- und Fahrrecht festgesetzt.

#### 7. Planungskonzeption, bauliche und sonstige Nutzung

Bis auf einen kleinen Teilbereich von ca. 3.000 m<sup>2</sup> im Südwesten, der für die Kleintierzüchteranlage ausgewiesen wurde, beschränkt sich die Art der Nutzung auf ein Sondergebiet für Gartenhäuser. Entsprechend den Zielen des Kleinbautenerlasses kann somit ein großer Teil der vorhandenen Gebäude planungsrechtlich sanktioniert und für die noch ungenutzten Grundstücke die Möglichkeit geschaffen werden, ein Gartenhaus zu erstellen. Nach der städtebaulichen Konzeption wird für die Gartenhäuser eine maximale Größe von 25 m<sup>3</sup> umbauter Raum entsprechend dem Kleinbautenerlaß festgelegt.

Zulässig sind Gartenhäuser in kleiner eingeschossiger Bauweise ohne Unterkellerung und ohne Feuerstätten. Sie sollen nur als Geräteraum und einem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen.

Hinsichtlich der äußeren Gestaltung der Gartenhäuser wurden gem. § 73 LBO entsprechende bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen, damit sich die Gebäude in die Landschaft einfügen.

Zur Ergänzung des Baugebietes wurden im Bebauungsplan entsprechende Pflanzgebote und -bindungen zur Erhaltung von Bäumen festgesetzt. Es dürfen nur ortstypische und standortgerechte Bäume und Sträucher gepflanzt werden.

Um eine zu kleine Parzellierung der Grundstücke zu vermeiden, wird eine Mindestgröße der Grundstücke von 400 m<sup>2</sup> entsprechend der vorhandenen Besitzstruktur festgelegt.

Als Einfriedungen sind nur Zäune mit Holzpfosten und Maschendraht bis zu einer Höhe von 1,30 m und Hecken zulässig. Die Tore dieser Zäune müssen aus Holz sein. Von Straßen und Wegen müssen die Einfriedungen einen Mindestabstand von 3,00 m einhalten. Grundstücke innerhalb des Gartenhausgebietes, die ausschließlich als Baumwiese genutzt werden, dürfen nicht eingefriedet werden. Durch diese Einschränkungen soll zum einen der Charakter der Landschaft erhalten bleiben und zum anderen soll aus jagdlichen Gründen ein möglichst freier Wildwechsel garantiert werden. Innerhalb des Sonderbaugebietes "Kleintierzüchteranlage" wurde das Bauvolumen des Kleintierzüchterheimes als Höchstmaß der baulichen Nutzung festgesetzt.

#### 7. Planverwirklichung und Kostenschätzung

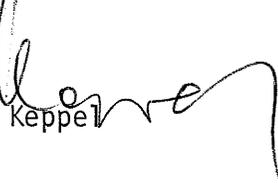
Da keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen geplant sind, fallen dementsprechend auch keine Ausbaukosten an.

Ein gesetzliches Umlegungsverfahren für das Gartenhausgebiet ist derzeit nicht beabsichtigt.

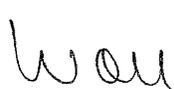
Aufgestellt:

Rottenburg a.N., den 15.08.1984 / 26. Feb. 1985  
Stadtplanungsamt

Amtsleiter

  
Kepper

Bearbeiter

  
Kron