

Planungs- und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

I. Rechtsgrundlagen:

§ 9 des Bundesbaugesetzes -BBauG- i.d.F.v. 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949).

§§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) i.d.F.v. 15.9.1977 (BGBl. I S. 1757).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung -PlanZVO-) vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21).

§§ 94 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg -LBO- i.d.F.v. 20.6.1972 (GBI. S. 352), geändert durch das Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 12.2.1980 (GBI. S. 116).

II. Planungsrechtliche Festsetzungen:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG).

1.1 Sondergebiet-Gartenhausgebiet - (§10 (2) BauNVO)

Zulässig sind eingeschossige Gartenhäuser, die der Aufbewahrung von Garten und sonstigen Gerätschaften und auch dem Aufenthalt dienen, jedoch zur Übernachtung nicht bestimmt sind. Bei einer max. Größe der überbauten Grundfläche von 16 m² darf der umbaute Raum bis zu 32 m³ betragen.

Je Parzelle ist die Errichtung eines Gartenhauses und eines Gewächshauses gestattet. Der umbaute Raum eines Gewächshauses darf 10 m³ nicht überschreiten. Die Firsthöhe muß unter 2,50 m liegen. Eine Beheizung ist nicht zugelassen.

Kleintierställe werden zugelassen. Der umbaute Raum für die Kleintierhaltung darf 15 m³ je Parzelle nicht überschreiten.

Sind Gewächshaus und Kleintierställe auf einer Parzelle vorhanden, so darf deren gesamter umbauter Raum höchstens 15 m³ betragen.

Je Parzelle kann eine Pergola in Verbindung mit dem Gartenhaus errichtet werden. Die überbaute Grundfläche der Pergola darf max. 12 m² betragen.

1.2 Grünfläche - Kleingartengelände gem. § 9 (1) 15 BBauG

Zulässig sind Gerätehütten, die der Unterbringung der für die gärtnerische Nutzung des Grundstücks (Parzelle) notwendigen Geräte dienen.

Bei einer maximalen Größe der überbauten Grundfläche von 7 m² darf der umbaute Raum höchstens 15 m³ betragen.

1.3 Grünfläche - Dauerkleingärten gem. § 9 (1) 15 BBauG
Zulässig sind eingeschossige Gartenhäuser, die der Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Gerätschaften und auch dem Aufenthalt dienen, jedoch zur Übernachtung nicht bestimmt sind. Bei einer max. Größe der überbauten Grundfläche von 12 qm für einen allseits umschlossenen Raum darf der umbaute Raum 25 cbm nicht überschreiten.

Für das Gemeinschaftshaus mit öffentlichem WC ist das Maß der baulichen Nutzung mit einem Vollgeschoß festgesetzt (§ 18 BauNVO).

Gewächshäuser und Kleintierställe werden nicht zugelassen.

Je Parzelle kann eine Pergola mit max. 12 qm errichtet werden, die Anschluß an das Gartenhaus besitzen muß.

1.4 Grünfläche - öffentliche Grünanlage gem. § 9 (1).15 BBauG
Bauliche Anlagen sind nur zulässig, soweit sie der öffentlichen Grünfläche zuzuordnen sind.

1.5 Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft gem. § 9 (1) 18 BBauG
Bauliche Anlagen jeglicher Art sind unzulässig.

2. Bauweise gem. § 9 (1) 2 BBauG

2.1 In dem Sondergebiet-Gartenhausgebiet
In der Grünfläche - Kleingartengelände und
in der Grünfläche - Dauerkleingärten
sind die Gebäude mit Grenzabstand im Sinne der offenen Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO zu errichten.

2a. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BBauG i.V.m. § 23 (1) BauNVO

In dem Sondergebiet - Gartenhausgebiet
in der Grünfläche - Kleingartengelände und
in der Grünfläche - Dauerkleingärten
ist eine Bebauung der Parzellen entlang der Verkehrsflächen auf mind. 5 m Tiefe sowie entlang der übrigen Flächen auf zumind. 3 m Tiefe von der Grundstücksgrenze abzurücken.

Die Grundstücksgrenzen sind die zum Zeitpunkt der Genehmigung ausgewiesenen Grenzen.

3. Mindestgröße der Grundstücke gem. § 9 (1) 3 BBauG

3.1 Die Mindestfläche der Parzellen in dem Sondergebiet-Gartenhausgebiet wird mit 500 qm festgesetzt.

4. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BBauG

4.1 Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend den Planeinzeichnungen in

- mit Kraftfahrzeugen befahrbare Wege,
- öffentliche Stellplätze,
- öffentliche Fußwege (2,5 m breit),
- private Fußwege.

4.2 Um Begegnungsverkehr zu ermöglichen, sind im verlängerten Eisweiherweg Ausweichstellen gemäß Planeintrag vorzusehen.

4.3 Die privaten Fußwege in der Grünfläche - Kleingartengelände und in der Grünfläche - Dauerkleingärten sind nur für die Benutzer der jeweiligen Anlagen begehbar.

5. Versorgungsflächen gem. § 9 (1) 12 BBauG

5.1 Durch Planeintrag sind am verlängerten Eisweiherweg die Standorte für öffentliche Wasserentnahmestellen am Scheerbach gekennzeichnet, die an das öffentliche Versorgungsnetz anzuschließen sind.

6. Flächen für Ablagerungen gem. § 9 (1) 14 BBauG

6.1 Dem Parkplatz P 5 ist ein Müllbehälter-Standort anzugliedern.

7. Grünfläche - Öffentliche Grünanlage gem. § 9 (1) 15 BBauG

7.1 In der öffentlichen Grünanlage sind Fußwege (2,50 m breit) auszubauen, die die Dauerkleingärten, das Kleingartengelände sowie die Grünanlage selbst erschließen. Außerdem sind am Scheerbach kleine naturnah gestaltete Aufweitungen des Profiles zur Wasserentnahme für die Gartenwässerung sowie in begrenztem Umfang Sitzgruppen und Spielmöglichkeiten vorzusehen.

8. Pflanzgebot gem. § 9 (1) 25 BBauG

8.1 Durch Planeinzeichnung sind in der Grünfläche - Gartenhausgebiet Gehölzpflanzungen entlang von Verkehrsflächen festgesetzt. Diese Pflanzungen haben gem. der Darstellung A + B in Form einer Baumreihe oder gemäß der Darstellung C als geschlossene Pflanzung aus Bäumen und Sträuchern zu erfolgen. Der Abstand der Einzelbäume in der Baumreihe soll 10 - 15 m betragen. Es sind Bäume 2. Ordnung (Wuchshöhe unter 20 m), wie z.B. hochstämmige Obstbäume, Walnuß, Mehlbeere, Eberesche usw. zu verwenden. Geschlossene Pflanzungen sind mit landschaftsgemäßen Baum- und Straucharten anzulegen.

8.2 Parkplätze sind durch eine randliche Gehölzbepflanzung einzugrünen und mit Bäumen zu überstellen. Je 6 Stellplätze ist 1 Baum zu pflanzen. Als Baumarten sind vor allem Hainbuche, Berg- und Spitzahorn zu verwenden.

8.3 Gemäß Planeintrag sind freiwachsende niedrige Hecken zu pflanzen und zu unterhalten. Die Wuchshöhe der zu verwendenden Straucharten soll unter 1,50 m liegen. Es sind vor allem Rosen, Spiräen, Hartheu zu pflanzen.

8.4 In der Grünfläche - öffentliche Grünanlage sind zur Gestaltung Einzelbäume sowie Gehölzgruppen aus Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Es sind vor allem hochwüchsige Weiden, Erle, Esche, Stieleiche, Berg- und Spitzahorn, Winterlinde sowie landschaftsgemäße Straucharten zu verwenden.

8.5 Die Grünfläche - Dauerkleingärten ist durch eine randliche Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern einzugrünen. Es sind landschaftsgemäße Baumarten zu verwenden.

8.6 Die mit Festsetzungen gem. Punkt 8.1 - 8.5 verbundenen Einschränkungen sind durch Eigentümer und Pächter betroffener oder angrenzender Grundstücke zu dulden.

9. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Gewässern gem. § 9 (1) 25 BBauG

- 9.1 Soweit auf den Grundstücken Baumpflanzungen vorhanden sind, sind diese zu erhalten und bei Verlust nachzupflanzen.
- 9.2 Der innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches verlaufende Scheerbach ist hinsichtlich seiner Querschnittsgestaltung sowie seines Uferbewuchses in einem möglichst naturnahen Zustand zu halten.

III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in Verbindung mit § 111 LBO gem. § 9 (4) BBauG

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 111 (1) 1 LBO)

- 1.1 Gartenhaus: Bauwerk einfacher Ausführung mit Satteldach; Vordach, Terrasse sind zulässig.
Alle äußeren senkrechten Wände sind in Bretterschalung auszuführen. Außenanstriche sind nur in gedeckten Holzfarbtönen zulässig. Als Dachdeckung ist die Verwendung von Ziegeln, Schiefer und Asbestzementwelltafeln in gedeckten roten oder braunen Farbtönen zugelassen.
- 1.2 Gerätehütte: Bauwerk einfachster Ausführung mit Satteldach. Alle äußeren senkrechten Wände sind in Bretterschalung auszuführen. Außenanstriche in gedeckten Holzfarbtönen sind zulässig. Als Dachdeckung ist die Verwendung von Ziegeln, Schiefer und Asbestzementwelltafeln in gedecktem roten oder braunen Farbton zugelassen.
- 1.3 Kleintierstall: Für Material und Farbgebung gelten dieselben Festsetzungen wie bei Gartenhäusern und Gerätehütten. Außerdem wird die Verwendung von Maschendraht zugelassen.
- 1.4 Pergola: Pergolen sind als Holzkonstruktion mit offenem Dach zulässig.

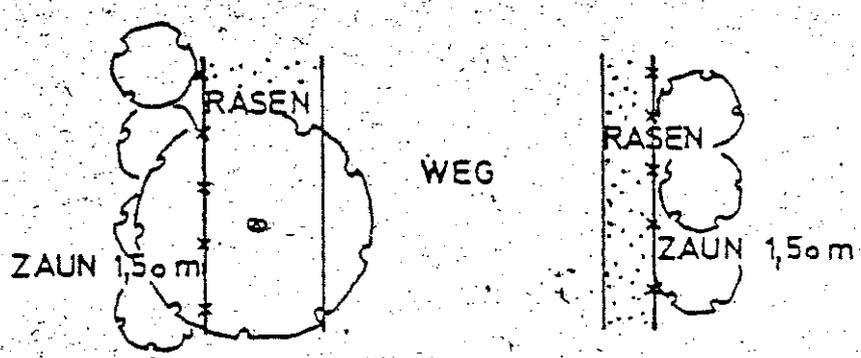
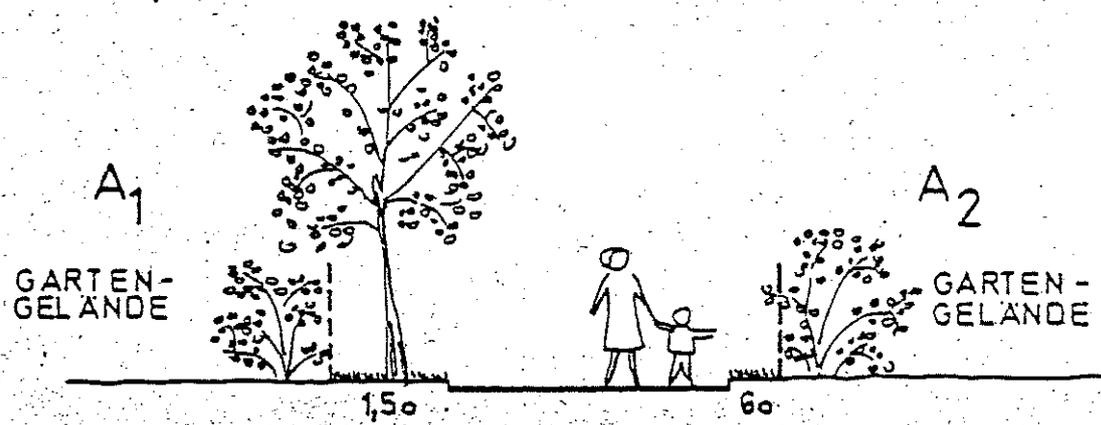
2. Antennen (§ 111 (1) 3 LBO)

- 2.1 Außenantennen sind mit Ausnahme des Vereinsheimes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches unzulässig.

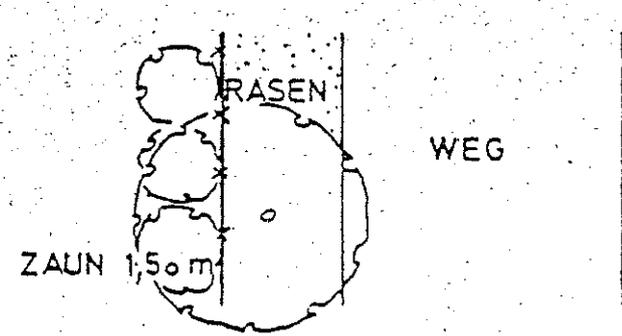
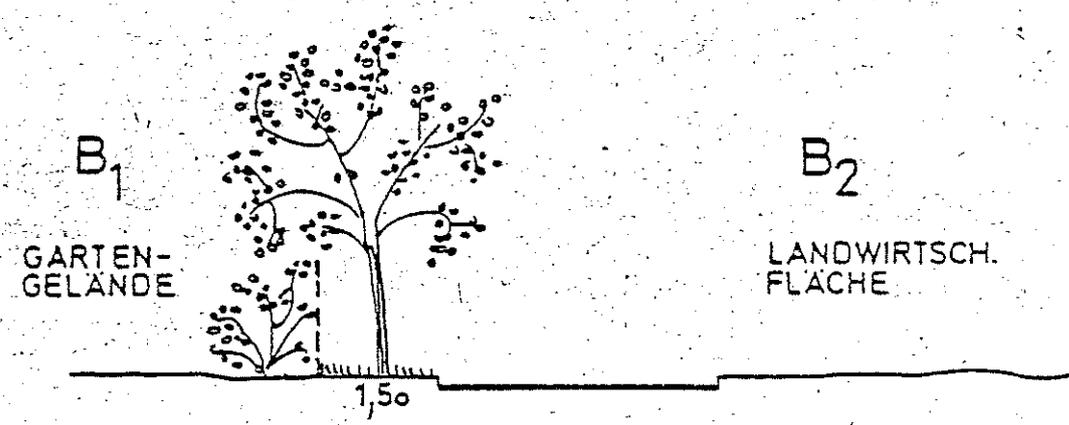
3. Einfriedigungen (§ 111 (1) 6 LBO)

- 3.1 Parzellen in dem Sondergebiet-Gartenhausgebiet können mit einer Einfriedigung bis zu 1,50 m über Gelände umgeben werden. Zulässige Materialien für die Einfriedigungen: Knotengeflecht oder Maschendraht mit Holzpfohlen (größter Durchmesser: 12 cm) oder mit schmalen Beton-Rebpfählen (größter Durchmesser: 6 cm) in braunem Anstrich. Die Verwendung von Stacheldraht ist untersagt. Entlang der öffentlichen Wege beträgt der Abstand zwischen Wegkante und Einfriedigung allgemein mindestens 60 cm. Er wird bei einigen Wegen durch Planeintrag aus gestalterischen Gründen gemäß den Darstellungen A, B und C vergrößert.

A

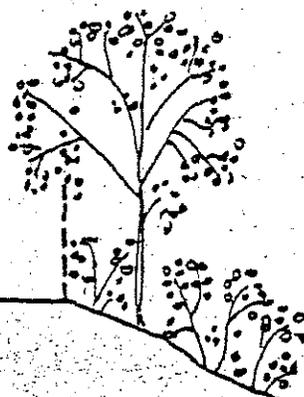


B

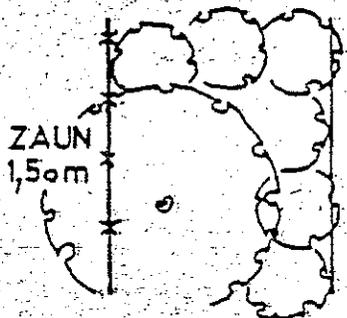
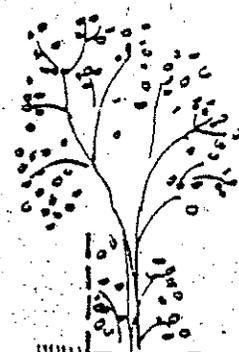


C

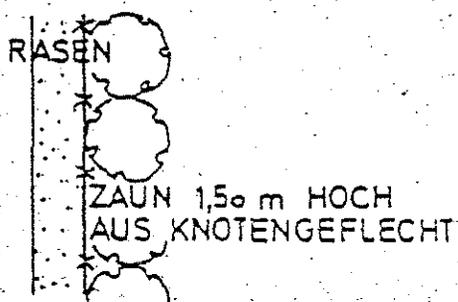
C₁
GARTEN-
GELANDE



C₂
GARTEN-
GELANDE



WEG



- 3.2 Parzellen in der Grünfläche - Kleingartengelände können mit einer Einfriedigung bis zu 1,25 m Höhe über Gelände umgeben werden. Zulässige Materialien für Einfriedigungen: Knotengeflecht oder Maschendraht mit Holzpfosten (größter Durchmesser 12 cm) oder mit schmalen Beton-Rebpfählen (größter Durchmesser 6 cm) in braunem Anstrich. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig. Der Mindestabstand zu Fahr- und Fußwegen beträgt zwischen Wegkante und Einfriedigung 60 cm.
- 3.3 Die Grünanlage - Dauerkleingärten kann nach außen hin durch einen Schutzzaun aus Maschendraht oder Knotengeflecht mit 1,50 m Höhe über Gelände eingefriedigt werden. Der Mindestabstand zu Fahr- und Fußwegen beträgt zwischen Wegkante und Schutzzaun 60 cm.

4. Gestaltung nichtüberbauter Grundstücks- und Verkehrsflächen (§ 111 (1) 6 LBO)

- 4.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen in der Grünfläche - Gartenhausgebiet, in der Grünfläche - Kleingartengelände und in der Grünfläche - Dauerkleingärten sind als gärtnerisch gestaltete und genutzte Grünflächen anzulegen.
- 4.2 Je Grundstück sind in der Grünfläche - Gartenhausgebiet mindestens drei Nutzbäume zu pflanzen.
- 4.3 Das Abstellen von Wohnwagen ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches untersagt.
- 4.4 Die öffentlichen Parkplätze sind mit Schotterrasen oder Rasengittersteinen zu befestigen.

5. Grenzabstände (§ 111 (1) LBO)

- ~~5.1 In der Grünfläche - Gartenhausgebiet, in der Grünfläche - Kleingartengelände und in der Grünfläche - Dauerkleingärten ist eine Bebauung der Parzellen entlang der Verkehrsflächen auf mindestens 5 m Tiefe sowie entlang der übrigen Flächen auf zumindest 3 m Tiefe von der Grundstücksgrenze abzurücken.~~

Empfehlungen: Für die Grünflächen sind zur Ergänzung der Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes detaillierte Bepflanzungspläne auszuarbeiten.

Konstanz, den 19.08.1980

BÜRO FÜR FREIPLANUNGS-
KOOPERATION FREIER LÄNDLICHEN ARCHITECTEN
PROF. DIPL.-ING. K. EBERHARDT PARTNER
7750 KONSTANZ - GEBÄUDESTR. 18
TELEFON N°: 07531/63351
6000 FRANKFURT 1 - AM DRUGBUSCH 12
TELEFON N°: 0611/567997

Lahr, den 19.08.1980

DER OBERBÜRGERMEISTER

(Dr. Brucker)

Genehmigt
Genehmigung erfolgt unter Auflagen
siehe Erlaß Nr. 13/24/0218/259 vom 20.05.81.
Regierungspräsidium Freiburg

Freiburg i. Br., den 20. Mai 1981

Dienstsigel



Heidel

Der Bebauungsplan wurde am 27.6.1981 rechtsverbindlich.

Lahr, den 29.6.1981
STADTPLANUNGSAMT
Im Auftrag:

Steurer

(Steurer)
Stadtoberbaurat

