



Bebauungsplan „Kleingartengebiet Münchswiese/Wenzenwiese“

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird das Gartengebiet als private Grünfläche festgesetzt. Auf den Grundstücken sind Gartenhütten, die der Aufbewahrung von Garten- u. sonstigen Gerätschaften und auch dem Aufenthalt dienen, jedoch nicht zur Übernachtung bestimmt sind, zulässig bis zu einer Größe von 20 cbm (§ 50 Abs. 1, Anhang Nr. 1 LBO). Im Hinblick auf die Aufenthaltsfunktionen sind Fenster sowie ein Vordach bis 5,0 m² zulässig. Tierhaltungen sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Eine Grund- und Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt. Je Grundstück ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ein Gartenhaus bzw. eine Geschirrhütte bis zu 20 cbm und max. 10 m² Grundfläche zulässig. Mit der zulässigen Überdachung beträgt die max. Überbauung somit 15 m². Die max. Firsthöhe beträgt 3,0 m. Gewächshäuser einschließlich Folienkonstruktionen sind ebenso unzulässig wie Toiletten und Feuerstätten.

Die Größe der einzelnen Kleingärten darf nicht kleiner als 300,0 m² betragen, d. h. Teilungen unterhalb dieser Größenordnung sind unzulässig.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Gewässerrandstreifen von mind. 5,0 m ist einzuhalten. Der Umfang der Gartenhäuser ist definiert. Im Übrigen gelten die rechtlichen Abstandsvorschriften der Landesbauordnung.

Je Kleingartenparzelle ist bei Neuanlagen mindestens 1 Nutzbaum zu pflanzen. Bestehende Bäume und Sträucher sind weitmöglich zu erhalten, soweit es sich um heimische standortgerechte Gehölze handelt (Anlage).

Terrassen und Wege sind so zu gestalten, dass das Oberflächenwasser versickern kann.

4. Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

5. Stellplätze

Stellplätze, soweit erforderlich, sind dem Erschließungsweg zuzuordnen, bis zu einer max. Tiefe von 5,0 m (Hinterkante Geh- bzw. Zufahrtsweg). Die befestigte Fläche ist wasserdurchlässig auszubilden und zu begrünen.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6. Gestaltung der Gerätehütten (mit Aufenthaltsfunktion)

Die Dächer sind als Satteldach auszuführen. Ausnahmsweise ist auch ein Pultdach zulässig. Als Deckungsmaterial können Ziegel, Schiefer usw. verwendet werden. Die Dachdeckung ist im gedeckten Farbton zu halten. Die Gebäude sind in Holzbauweise und gedeckten Farbton (Brauntöne) zu errichten. Andere Materialien sind mit Holz zu verschalen.

7. Verfahrensfreie Vorhaben nach § 80 (1) LBO

Die im Anhang zu § 50 Abs. 1 LBO aufgeführten verfahrensfreien Vorhaben sind über die Gebäude und Anlagen nach A 1, 2, 5 und 8 der schriftlichen Festsetzung hinaus nicht zulässig.

8. Einfriedungen

Einfriedungen sind als Hecken (siehe Pflanzenliste !) bzw. in Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. An die Feldlage angrenzende Grundstücke müssen nach § 11 Nachbarrechtsgesetz einen Abstand von 0,50 m einhalten.

9. Bodenbelastungen

Aufgrund einer Bodenuntersuchung, die Klarheit über den Belastungszustand der Gartenfläche geschaffen hat, wird folgende Empfehlung ausgesprochen:

Aus Gründen der Gesundheitsvorsorge soll auf den Grundstücken Flst. Nr. 5681 bis 5694 auf den Anbau folgender Pflanzen verzichtet werden:

Nahrungspflanzen: Blumenkohl, Brokkoli, Chicoree, Chinakohl, Feldsalat, Grünkohl, Kohlrabi, Kresse, Lauch, Mangold, Petersilie, Rosenkohl, Rote Beete, Rotkohl, Salat, Sellerie, Spinat, Weißkohl und Wirsing.

Futterpflanzen: Grünmais, Grünraps, Körnerraps, Silomais und Stoppelrüben.

Die betroffenen Grundstückseigentümer werden über die Anbauempfehlungen informieren.

10. Wasserversorgung

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Trinkwasserschutzgebietes „Schwetzinger Hardt“. Gemäß Rechtsverordnung vom 26.07.1977 sind Handlungen verboten, durch welche das Eindringen von festen und flüssigen wassergefährdeten Stoffen in das Grundwasser zu besorgen ist.

Für evtl. vorgesehene Beregnungsbrunnen sind daher wasserrechtlichen Verfahren durchzuführen. Das Versickern von Dachflächenwasser ist über eine belebte Bodenschicht breitflächig durchzuführen.