

KREIS: ENZKREIS  
GEMEINDE: FRIOLZHEIM

KMB

ARCHITEKTUR  
INNENARCHITEKTUR  
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR  
STADTPLANUNG  
STRASSENPLANUNG  
TIEFBAUPLANUNG  
VERMESSUNG

# TEXTTEIL

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften **„Gartenhausgebiet Ameiser/Grund, 2. Änderung“**

Ludwigsburg, den 15.04.2024

Bearbeiter/in: S. Seifert  
Projekt: 2844

## **Rechtsgrundlagen**

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

### **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**

Vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S.358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

### **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

## **Allgemeine Angaben**

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Bauvorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.



# A Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB und BauNVO

---

## A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

### A.1.1 SO sonstige Sondergebiet – Gartenhausgebiet (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind Gartenhäuser, die nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen genutzt werden. Sie sind nur zum Unterstellen von Gartengeräten und zum vorübergehenden Aufenthalt von Personen bestimmt.

Eine Kleintierhaltung kann in einem geringen Maß zugelassen werden. Unter einem geringen Maß sind zum Beispiel 10 Hühner ohne Hahn oder fünf Kaninchen zu sehen. Weitere Kleintierhaltungen werden analog beurteilt.

Das Abstellen von Wohnwägen, Wohnmobilen, Campingbussen u.ä. ist unzulässig.

Werbeanlagen sind unzulässig.

## A.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21 a BauNVO)

Zulässig ist eine „Haupthütte“ mit maximal 20 m<sup>2</sup>.

Die Firsthöhe darf eine Höhe von maximal 3,50 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten. Maßgeblich hierfür ist der höchstliegende Schnittpunkt einer Gebäudeecke mit dem natürlichen (d.h. nicht aufgeschütteten oder abgegrabenen) Gelände.

Die Sockelhöhe darf talseitig maximal 40 cm, gemessen vom gewachsenen Boden, nicht überschreiten. Unterkellerungen sind nicht zulässig.

Zusätzlich ist eine Terrasse bis maximal 20 m<sup>2</sup> zulässig. Eine Terrassenüberdachung ist zulässig.

## A.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

### A.3.1 Bauweise

o: offene Bauweise, offen gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO

Für das gesamte Gebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, es sind nur einzelstehende Gartenhäuser zulässig.

### A.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Überbaubar ist die gesamte Fläche des Grundstücks, ausgenommen der Streifen längs der Grenzen in einer Breite von 2,50 m.

## A.4 Mindestgröße der Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße des Grundstücks zur Erstellung eines Gartenhauses muss mindestens 600 m<sup>2</sup> betragen.



## **A.5 Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)**

### *A.5.1 Nebenanlagen*

Zusätzlich zu den unter A.2 genannten Anlagen sind pro Grundstück Nebenanlagen mit insgesamt 8 m<sup>2</sup> zulässig.

### *A.5.2 Stellplätze*

Je Grundstück ist ein Stellplatz bis maximal 30 m<sup>2</sup> zulässig.

## **A.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Entsprechend § 4 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg müssen die Gebäude von Wäldern mindestens 30 m entfernt sein. Gemäß § 41 Abs. 2 LWaldG ist mit Feuerstätten in Form von Feuerstellen, gemauerten Grillstellen, Brot- oder Pizzaöfen etc. ebenfalls ein Waldabstand von 30 m einzuhalten. Andernfalls bedarf dies einer separaten Genehmigung durch das Forstamt.

Entlang der L 1175 dürfen in einem Abstand von 40 m keine baulichen Anlagen (mit Ausnahme der Einfriedigungen) errichtet werden (auf § 9 FStrG und § 33 StVO wird verwiesen).

Entlang der Autobahn muss ein Streifen von 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, von baulichen Anlagen freigehalten werden. Eine rein kleingärtnerische Nutzung dieses Geländestreifens ist zulässig. Die Abgrenzung der Parzellen in diesem Bereich ist nur in Form von Sträuchern möglich.

## **A.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Bei den Erschließungswegen handelt es sich hauptsächlich um landwirtschaftliche Wege. Die Zufahrtswege werden über einen landwirtschaftlichen Bedarf hinaus nicht ausgebaut (Minimalerschließung).

Für Grundstücke entlang der L 1175 besteht ein direktes Zu- und Abfahrtsverbot.

## **A.8 Pflanzgebot und Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Für Pflanzungen sind nur Obst- und heimische Laubhölzer zu verwenden. Nicht zulässig sind auffallende fremdländische Bäume sowie Nadelbäume (außer einzelner Forchen).

Bei Entfall bestehender Gehölze sind diese gleichwertig zu ersetzen.



## B Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO

---

### B.1 Äußere Gestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### B.1.1 Dachform und Dachneigung

Die Dächer sind mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 20° - 30° auszuführen.

#### B.1.2 Dacheindeckung und -gestaltung

Die Farbe der Dacheindeckungen ist im Bereich zwischen rot und rotbraun sowie grau bis anthrazit zu wählen. Reflektierende oder glänzende Materialien sind, mit Ausnahme von Photovoltaikanlagen, nicht zulässig.

Dachaufbauten sind unzulässig.

#### B.1.3 Fassaden

Die Gebäude sind möglichst in Holzbauweise auszuführen. Bei Massivbauweise ist eine Bretterverschalung oder ein Naturputz anzubringen.

Für einen Außenanstrich sind nur gedeckte Farbtöne (erd- und grautöne) zulässig.

### B.2 Gestaltung der unbebauten Flächen, der bebauten Grundstücke und Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### B.2.1 Gestaltung der Zugänge und Stellplätze

Für Zugänge und Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Materialien (Pflastersteine, Kies, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugensteine, Schotterrasen u.ä.) zulässig. Der Unterbau ist ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen.

#### B.2.2 Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen

Als Einfriedungen sind Maschendrahtzäune und einheimische Sträucher zulässig. Einfriedungen mit Nadelhölzern, geschnittenen Hecken und Stacheldraht (auch als Spanndraht) sind unzulässig.

Die Maschendrahtzäune sind mit Holzpfeuern oder Eisenrohren ohne Sockel bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m zulässig. Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Zäune einen Bodenabstand bzw. Mauerabstand von 0,1 m aufweisen.

Die Einfriedungen sind so anzubringen, dass der Fahrverkehr auf den angrenzenden Wegen nicht behindert wird. Auf das Bundesfernstraßengesetz (FStrG) wird verwiesen.

Für Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken ist das Nachbarrecht zu beachten.

#### B.2.3 Geländemodellierung

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu 1 m Höhe und nur in Verbindung mit der Errichtung der Gebäude zulässig. Böschungen sind zu verziehen.



### **B.3 Zisternen**

Zisternen zum Sammeln von Niederschlagswasser sind zulässig.

### **B.4 Brunnen**

Brunnen zur Entnahme von Grundwasser sind unzulässig.

### **B.5 Außenantennen**

Rundfunk- und Fernsehaußenantenne sind nicht zulässig.

### **B.6 Photovoltaikanlage**

Photovoltaikanlage sind nur zur Stromerzeugung zulässig, um die Bewirtschaftung der Grundstücke zu gewährleisten (Laden von akkubetriebenen Geräten wie z.B. Rasenmäher und Heckenscheren). Anlagen zur Wassererwärmung sind nicht zulässig.

Um die Gefahr von Bränden bei nicht fachgerecht installierten Photovoltaikanlage zu unterbinden, sollte eine Abnahme der Anlage durch eine Fachkraft erfolgen.

### **B.7 Feuerstätten**

Feuerstätten in Form von Feuerstellen, gemauerten Grillstellen, Brot- oder Pizzaöfen etc. sind außerhalb der Hütten zulässig. Innerhalb der Gartenhäuser sind Feuerstätten unzulässig.



## C Hinweise

### C.1 Bodendenkmale

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz.

### C.2 Erschließung

Die Gemeinde übernimmt keine Verpflichtungen hinsichtlich einer Erschließung mit Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen sowie Elektrizität und Gas.

### C.3 Bestandsschutz

Bauliche Anlagen, die nicht den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entsprechen werden als Fehlentwicklung angesehen. Dennoch besteht für diese bauliche Anlagen Bestandsschutz.

### C.4 Verkehrsemissionen

Ansprüche, die mit Verkehrsemissionen begründet werden, bestehen gegenüber der Gemeinde und dem Träger der Straßenbaulast nicht.

Das Gartenhausgebiet wird nach § 3 BImSchG als benachbartes Schutzobjekt im Sinne eines Freizeitgebiets eingestuft. Das Umweltbundesamt geht bei Lärmbelastungen ab 70 dB(A) von einer Grenze zur Gesundheitsgefahr aus.

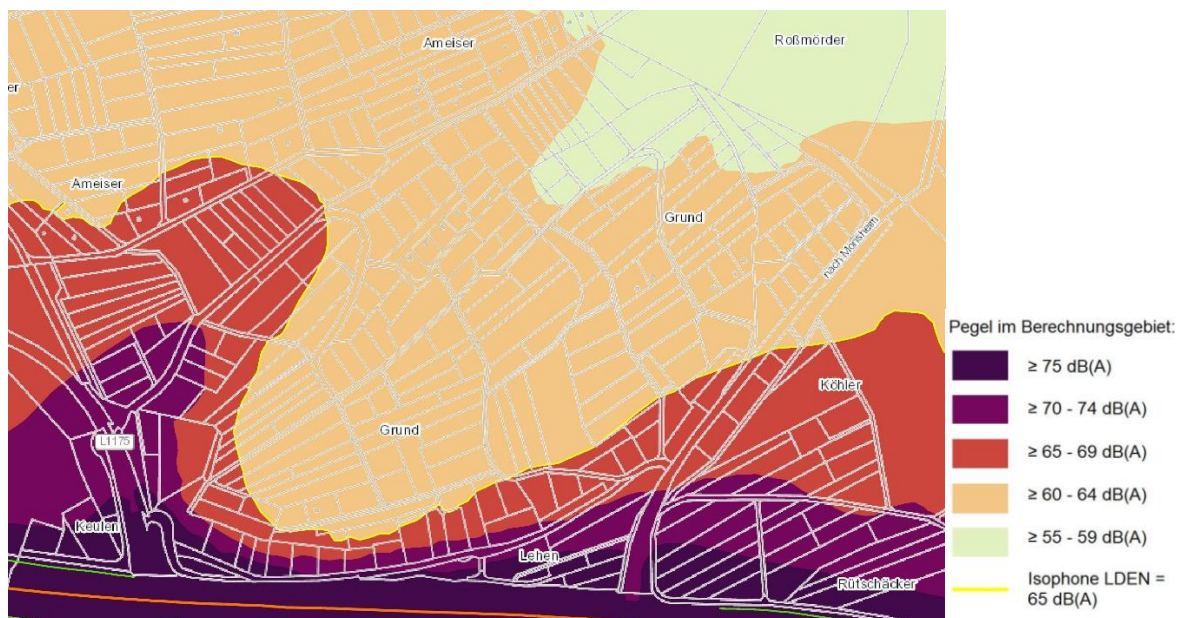


Abbildung 1 Lärmkartierung 2022 (Daten- und Kartendienst, LUBW)

### C.5 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen des Unteren Muschelkalks sowie untergeordnet der Plattensandstein-Formation (Oberer Buntsandstein) und im östlichen Teil des Plangebietes des



Mittlerer Muschelkalks. Diese werden örtlich von quartären Lockergesteinen (holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein Formation können Violetthorizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund des östlichen Teils des Plangebietes sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) dort Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **C.6 Grundwasser**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIA (weitere Schutzzone) des festgesetzten, rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Quelle und Tiefbrunnen Lerchenhof“ des Zweckverbandes Frielzheim-Wimsheim (LUBW-Nr. 236-123; Datum der Rechtsverordnung: 15.09.1994). Für das o. g. Wasserschutzgebiet liegt eine fachtechnische Neuabgrenzung vor (LUBW-Nr. 236-223), wonach die Planfläche ebenfalls innerhalb der Wasserschutzzone IIIA liegt.

Die Wasserschutzgebietsverordnung vom 15.09.1994 ist zu beachten.

### **C.7 FFH-Mähwiesen**

Im Bebauungsplangebiet befindet sich einige mageren Flachlandmähwiesen. Gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 7 BNatSchG sind diese gesetzlich geschützt.

### **C.8 Landwirtschaft**

Bei den Ackerflächen handelt es sich um Böden mit hoher Erosionsanfälligkeit. Auf diesen Flächen mit besonders empfindlichen Standortbedingungen ist zur Erhaltung und nachhaltigen Nutzbarkeit der Boden- und Grundwasserfunktionen auf eine angepasste landwirtschaftliche Bewirtschaftungsweise besonders zu achten. Zum Schutz der Böden sind bei einer ackerbaulichen Nutzung geeignete Maßnahmen und schonende Bewirtschaftungspraktiken nach dem aktuellen Stand der Technik umzusetzen.





### **C.9 Ökologische Nutzung**

Zur Erhaltung und Erweiterung der Biodiversität ist das Anbringen und Unterhalten von Nistkästen für Vögel und Fledermäusen an den Gebäuden und an den vorhandenen oder zu pflanzenden Bäumen ausdrücklich gewünscht.

Um eine Verletzungsgefahr für wildlebende Tiere zu vermeiden ist eine Rasenpflege mittels autonomer Roboter, insbesondere in den Abend- und Nachtstunden, zu unterlassen.

