

# BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan

"Keßler"

im Stadtbezirk Marbach

In Ergänzung zu der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 geändert 1979, in der jeweils gültigen Fassung

BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977

### 1.1 Gliederung nach Art der zulässigen Nutzung

Im Bebauungsplangebiet sind entsprechend der schriftlichen Eintragung ein Turn- und Wasserspielplatz sowie Kinderspielplätze und Dauerkleingärten mit Garten- und Gewächshäusern sowie ein Vereinsheim für den Kleingartenverein, einschließlich der hierfür erforderlichen Nebenanlagen, zulässig.

### 1.2 Nutzungsbeschränkung

Die Gartenhäuser und das Vereinsheim sind entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen, überbaubaren Flächen zulässig.

### 1.3 Stellplätze und Garagen

Im Bebauungsplangebiet sind nur Stellplätze zulässig; diese sind nur auf den im Bebauungsplan angegebenen Grundstücksflächen unterzubringen. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen für Gartenhäuser und Vereinsheim sind Stellplätze unzulässig.

### 1.4 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Außerhalb der im Bebauungsplan für die Gartenhäuser angegebenen überbaubaren Flächen sind innerhalb der geplanten Kleingärten nur Gewächshäuser mit einer Grundfläche von 3,5 qm und Kompostanlagen zulässig. Im Bereich des auf der öffentlichen Grünfläche ausgewiesenen Vereinsheims sind außerhalb der hierfür im Bebauungsplan angegebenen überbaubaren Fläche nachfolgend aufgeführte, untergeordnete Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig:

Sichtschutzwände, Pergolen, Mülltonnenschränke, Schutzwände für Abfallbehälter, Stützmauern, Böschungsmauern.

## **1.5 Nebenanlagen** gem. §§ 14 Abs. 2 und 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahme auf allen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **1.6 Befestigung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 24 BBauG)

Wasserundurchlässige Oberflächenbefestigungsarten der Grundstücke auf den nicht überbauten Grundstücksflächen, die deren Versiegelung bewirken (Verhinderung der natürlichen Wasserversickerung), sind nicht zugelassen.

## **2. Örtliche Bauvorschriften**

### **2.1 Äußere Gestaltung**

#### **2.1.1 Gebäudehöhe, Traufhöhe, Firstrichtung**

Die Gebäudehöhe bei Gartenhäusern darf, von Oberkante Erdgeschoß / Fußboden / Eingangsgeschoß bis Oberkante Dachhaut senkrecht über der Außenkante der Außenwand gemessen, nicht mehr als 2,30 m betragen.

Die Gebäudehöhe des Vereinsheims darf von Oberkante Erdgeschoß / Fußboden / Eingangsgeschoß bis Oberkante Dachhaut senkrecht über der Außenkante der Außenwand gemessen nicht mehr als 3,00 m betragen.

Die Firstrichtungen sind in Längsrichtung der Gebäude auszuführen.

#### **2.1.2 Sichtschutzwände beim Vereinsheim**

sind nur in Form von Pergolen, Holzfachwerk oder Betonformsteinen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

#### **2.1.3 Böschungsmauern**

sind in Sichtbeton oder behandeltem Beton (Waschbeton, steinmetzmäßig behandeltem Beton), Formsteinen oder Natursteinen auszuführen.

### **2.2 Einfriedigungen**

Einfriedigungen zum öffentlichen Verkehrsraum, entlang der öffentlichen Grünflächen und auf den Grundstücksgrenzen, die nicht dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandt sind, sind in Form von Drahtgeflecht (Maschendrahtzaun, grün beschichtet), zu erstellen. Die Einfriedigungshöhe darf 1,50 m nicht überschreiten. Die Einfriedigung ist in jedem Falle mit Sträuchern und Stauden abzupflanzen. Stacheldraht darf nicht verwendet werden. Die Einfriedigung nördlich und westlich des Feldwegs Flst.-Nr. 743 hat mindestens von der nördlichen bzw. westlichen Grundstücksgrenze einen Abstand von 4,00 m einzuhalten; die Grundstücksfläche zwischen Feldweg und dieser Einfriedigung ist abzupflanzen.

### **2.3 Abfallbehälter**

Abfallbehälter dürfen nur unmittelbar am Vereinsheim errichtet werden. Werden diese als bewegliche Abfallbehälter nicht innerhalb der Gebäude aufgestellt, sind sie in geschlossenen Boxen oder hinter Schutzwänden aus Holz, Betonsteinen, Mauersteinen oder Sichtbeton unterzubringen. Boxen und Schutzwände müssen mit dichtwachsenden

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Keßler" im Stadtbezirk Marbach

dem Buschwerk eingepflanzt werden.

## **2.4. Höhenlage baulicher Anlagen**

Die Höhe Oberkante Erdgeschoß/Fußboden des Vereinsheims darf bei den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Gebäudeseiten und in der Mitte des Gebäudes gemessen über Oberkante Gelände nicht mehr als 0,50 m betragen.

## **3. Hinweise**

### **3.1 Unbebaute Flächen**

Unbebaute Flächen im Bereich bebauter Grundstücke sind in ihren Geländebeziehungen aufeinander abzustimmen.

### **3.2 Hinweise des Landwirtschaftsamtes Donaueschingen**

Der Feldweg Flst.-Nr. 743 dient auch als landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg. Der landwirtschaftliche Wirtschaftsweg, der von diesem in östlicher Richtung verläuft, muß angeschlossen bleiben.

### **3.3 Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes**

Die im Planungsgebiet anfallenden Abwässer sind in den vorhandenen Schmutzwasserkanal Epfentalstraße einzuleiten.

### **3.4 Hinweis der Deutschen Bundesbahn**

Die entlang der Bundesbahn-Strecke Villingen-Rottweil vorgesehene Windschutzpflanzung muß den Bestimmungen über den Schutz der Eisenbahnen und des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Die Ausführungsplanung für die Bepflanzung ist der Deutschen Bundesbahn zur Prüfung und eisenbahntechnischen Freigabe vorzulegen.

### **3.5 Hinweis der Stadtwerke – Stromversorgung**

Bei einer Unterpflanzung der 20 KV Freileitung ist der in der VDE 020 § 13 vorgeschriebene Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten.