

# **B E G R Ü N D U N G**

---

## **1. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

---

### **1.1 LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET NECKARTAL III**

Das Plangebiet lag ursprünglich zum Teil im Landschaftsschutzgebiet „Neckartal III“. Zur Sicherstellung einer nicht in ein höheres Recht eingreifender Bebauungsplanerstellung wurde das Landschaftsschutzgebiet zwischenzeitlich geändert. Danach ist eine Überschneidung mit den Flächen des Bebauungsplanes nicht mehr gegeben. Die Änderung des Landschaftsschutzgebietes wurde am 19.06.2003 rechtsverbindlich.

### **1.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Haßmersheim-Hüffenhardt verfügt über einen mit Datum vom 26.10.1988 genehmigten Flächennutzungsplan. In der Verbandsversammlung vom 23.09.2002 wurde die 1.Fortschreibung des FNP mit der Planannahme abgeschlossen. Die Genehmigungsvorlage diese Fortschreibung wird derzeit vorbereitet.

In dieser Fortschreibung ist die betroffene Fläche als Gartenfläche entsprechend dem Bebauungsplankonzept dargestellt. Deshalb ist der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

## **2. ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG**

---

Seit Jahren war im Plangebiet eine völlig ungeordnete Bautätigkeit festzustellen. Gartenhäuser, Geräteschuppen und ähnliche bauliche Anlagen wurden in nicht handwerksge rechter Ausführung errichtet, ohne gestalterische Mindestanforderungen zu erfüllen.

Aufgrund der exponierten Lage am Ortseingang und der guten Einsehbarkeit des Plangebietes sieht die Gemeinde Haßmersheim dringenden Bedarf für eine gestalterische und planungsrechtliche Regelung.

Neben dem Schutz von Orts- und Landschaftsbild stellt der Gewässerschutz einen weiteren Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplanes dar. Durch Bebauung und Abfallablagerung hat sich eine erhebliche Beeinträchtigung des Gewässerrandes entlang der Dölche eingestellt.

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll deshalb ein Bebauungsplan mit gestalterischen Festsetzungen erlassen werden, der die Nutzungsmöglichkeiten regeln und die zukünftige Erstellung und Gestalt der Gartenlauben und Gewächshäuser steuern soll.

## **3. LAGE DES BAUGEBIETES**

---

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand von Haßmersheim, nördlich an die L 588 angrenzend und wird von der Dölche, einem Gewässer II.Ordnung, durchquert. Es handelt sich um eine weitgehend ebene Fläche, die als Dauerkleingarten genutzt wird. Im Norden, Westen und Osten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

#### **4. ERFORDERLICHKEIT VON ORTS- UND LANDSCHAFTSGESTALTERISCHE MASSNAHMEN**

---

Durch die Randsituation und die offene Lage an der überörtlichen Hauptverkehrsstraße L 588 nach Haßmersheim sind besondere Anforderungen an die Gestaltung dieser Ortseingangssituation zu stellen.

Zur Sicherstellung einer einheitlichen Gestaltung der Gartenlauben werden bestimmte Materialien, Dachformen und eine einheitliche Farbgebung festgesetzt. Ebenso wird eine naturnahe Gestaltung des Dölchenverlaufs und eine ausreichende Freihaltung eines Gewässerrandstreifens vorgeschrieben.

#### **5. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

##### **5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Als Nutzungsart werden private Grünflächen mit der Nutzung als Dauerkleingärten festgesetzt.

Zulässig sind Gartenlauben und Gewächshäuser in unbeheizter Ausführung. Kleintierställe und ortsfeste Grillanlagen werden ausgeschlossen.

##### **5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Um eine übermäßige bauliche Nutzung der Gartengrundstücke zu vermeiden, wird der umbaute Raum für Gartenlauben auf max. 25 cbm und für Gewächshäuser auf max. 15 cbm beschränkt. Zusätzlich werden die Firshöhen für Gartenlauben auf 3,50 m und für Gewächshäuser auf 2,50 m über dem Gelände begrenzt. Überdachte Sitzplätze/Pergolen dürfen eine überbaute Grundfläche von 8 qm nicht überschreiten. Je Gartengrundstück wird jeweils nur eine Gartenlaube und ein Gewächshaus zugelassen.

##### **5.3 MINDESTMASSE DER GRUNDSTÜCKE**

Um eine sinnvolle Bebauung und Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen, werden als Mindestgröße für die bebaubare Grundstücke 100 qm festgesetzt.

##### **5.4 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**

Gartenlauben sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, die durch Baugrenzen bestimmt wird, zulässig. Die Firstrichtung muss dabei senkrecht zur längsten Baukörperausdehnung gewählt werden. Grenzabstände von mindestens 1 m zwischen Gartenlauben und Grundstücksgrenze sind aus Gründen des Nachbarschutzes einzuhalten. Bei der Festlegung der überbaubaren Flächen werden die Vorstellungen der Grundstückseigentümer gemäß dem Ergebnis der Bürgeranhörung vom 17.09.2001 berücksichtigt.

#### **6. STELLPLÄTZE**

---

Notwendige Stellplätze sind auf den Gartengrundstücken zulässig.

#### **7. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE VON GEWÄSSERN**

---

Zum Schutz von Natur und Landschaft sind innerhalb des festgesetzten Gewässerrandstreifens vorhandene Bäume und Sträucher zwingend zu erhalten. Uferbewuchs und Dölchenquerschnitt sind in naturnahem Zustand zu belassen.

## **8. SONSTIGE NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN**

---

Zum Schutz der im Plangebiet verlaufenden Dölche wird gemäß Wassergesetz ein Gewässerrandstreifen festgesetzt. Dadurch sollen Gewässerveränderungen, Abfallablagerungen und Abflussbehinderungen in Zukunft wirksam unterbunden werden.

## **9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

---

In den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO wurden Festsetzungen zur Gestaltung der Gartenlauben, Gewächshäuser und der Grundstückseinfriedigungen aufgenommen. Für die Gartenlauben und Gewächshäuser werden einheitliche Materialien, Farbgebungen und Dachformen vorgeschrieben.

Aus gestalterischen Gründen und um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, werden nur offene Einfriedigungen mit einem 10 cm Bodenabstand bzw. Hecken zugelassen, Stacheldraht und geschlossene Einfriedigungen werden ausgeschlossen. Im Abflussbereich der Dölche sind Einfriedigungen unzulässig.

## **10. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN UND BEWERTUNG DES EINGRIFFS UND AUSGLEICHS NACH § 1A BAUGB**

---

Durch diesen Bebauungsplan wird eine bereits bestehende Dauerkleingartenanlage überplant mit dem vorrangigen Ziel der Beseitigung von Missständen in der Bausubstanz der Gartengerätehütten und der Freihaltung des Gewässerrandstreifens entlang der Dölche.

Durch planungsrechtliche Festsetzungen und durch örtliche Bauvorschriften soll auf diese Missstände Einfluss genommen und zukünftige Baumaßnahmen entsprechend geordnet werden.

Gemäß § 50 LBO sind Gartengerätehütten bis 20 cbm Größe als genehmigungsfreie Vorhaben festgelegt. Um auf die Gestaltung Einfluss nehmen zu können, wurde nach §50 LBO das Erfordernis eines Kennnisgabeverfahrens auch für diese baulichen Anlagen erlassen.

Durch Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der zulässigen Nutzung innerhalb der Gartengrundstücke ist unter Wertung der Anzahl der Parzellen und der festgelegten Mindestgröße von 100 qm je bebaubarem Gartengrundstück davon auszugehen, dass insgesamt 90 bebaubare Areale zur Verfügung stehen.

Derzeit sind bereits 51 Gartengerätehütten bzw. kleinere Gewächshäuser (siehe Plan eintrag) vorhanden.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen, dass zukünftig Gartenlauben bis 25 cbm, überdachte Terrassen oder Sitzplätze von 8 qm und Gewächshäuser bis 15 cbm Volumen zugelassen werden, muss von einem Flächenzugang durch Versiegelung ausgegangen werden.

Unter Berücksichtigung einer mittleren Firsthöhe dieser Kleingebäude von 2,5 bis 3,0 m ergibt sich hieraus ein Zugang an zulässiger Flächenversiegelung je bebaubarem Areal von ca. 16 qm. Dies entspräche einer zusätzlichen Versiegelung von ca. 1.400 qm im gesamten Dauerkleingartengebiet.

Da im besonderen die Dachflächen der Gartengerätehütten in die Parzellen entwässert werden bzw. über Regentonnen zur Wasserspeicherung dienen, erfolgt zumindest keine Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes.

Der durch den Bebauungsplan zu erwartende positive Effekt zur Landschafts- und Ortsbildgestaltung wiegt die zuvor genannte Beeinträchtigung der Versiegelung bei weitem auf.

Aus Sicht der Gemeinde entsteht deshalb durch die Überplanung dieses Gebietes, dessen Nutzungsbestand der Dauerkleingärten bereits vorhanden ist, kein weitergehender Ausgleichsbedarf. In der Sicherstellung eines 5 m breiten Gewässerrandstreifens, in dem bereits 8 Gartengerätehütten erstellt sind, die abgebrochen bzw. versetzt werden müssen, wird darüber hinaus ein weiterer Beitrag zur Landschaftsgestaltung und Gewässerökologie gesehen. Der vorhandene Bewuchs entlang des Dölchengrabens wurde als zu erhaltend im Bebauungsplankonzept festgesetzt.

Zum Bebauungsplan wurde kein gesonderter grünordnerischer Beitrag erstellt, da die Festsetzungen allein ausreichen, um sowohl die Gestaltung als auch die Erhaltung der Bepflanzung sicherzustellen.

## **11. DATEN ZUM BAUGEBIET**

---

Dauerkleingärten:	1,94 ha
Trafostation:	0,03 ha
Verkehrsfläche:	0,39 ha
Bachlauf:	0,09 ha
Gesamtfläche:	2,45 ha

## **12. BODENORDNUNG**

---

Durch eine ergänzende Bodenordnung sollte eine Mindestgröße der Gartengrundstücke von 100 qm sichergestellt werden (Bebaubarkeit). Kleinere Parzellen könnten zusammengefasst werden. Ein Geh- und Fahrrecht zur Gewässerunterhaltung sollte begründet werden (siehe Planänderung).

## **13. SONSTIGE HINWEISE**

---

### **13.1 WASSERSCHUTZGEBIET**

Das Baugebiet liegt in der Wasserschutzzone III der Tiefbrunnen von Haßmersheim. Kleingärten sind in dieser Zone zulässig. (Rechtsverordnung vom 01.12.1986).

### **13.2 LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET**

Das Landschaftsschutzgebiet Neckartal III tangiert nach seiner am 19.05.2003 rechtsverbindlich gewordenen Änderung nur noch das Baugebiet.

### **13.3 HINWEISE ZUM BODENSCHUTZ**

Im Bereich der Kleingärten können im Oberboden in Folge der Nutzung Schadstoffe enthalten sein, z.B. in Folge unsachgemäßen Umgangs mit Pestiziden, Insektiziden, Düngemitteln oder durch Aufbringen von Asche oder Klärschlamm.

Soweit sich diesbezüglich Anhaltspunkte bestätigen, wird bei Bedarf ein Fachbüro zur Überprüfung eingeschaltet.

Schadstoffeinträge in den Boden sind zu vermeiden (Vorsorgepflicht § 7 BBodSchG).

Auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), des Bodenschutzgesetzes Baden-Württemberg (BodSchG) und der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird hingewiesen.

Die Krautgärten sind so zu bewirtschaften, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 BBodSchG). Zudem ist Vorsorge zu treffen, dass keine schädlichen Bodenveränderungen entstehen (§ 7 BBodSchG).

Durch eine fachgerechte Bewirtschaftung der Krautgärten und durch den sorgsamem und sparsamen Umgang mit Pflanzenbehandlungs- und Düngemitteln sowie dem Verzicht auf das Aufbringen von Klärschlamm und Asche kann ein Schadstoffeintrag in den Boden minimiert werden.

Bei Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (soweit unbelastet) und Unterboden getrennt auszubauen und gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (§§ 4 und 7 BBodSchG) und Bundesbaugesetz (§ 202 BauG) schonend zu behandeln.

Bodenaushub mit Schadstoffen ist nach den Vorschriften des Abfallrechts geordnet zu entsorgen (§ 11 KrW-/AbfG).

In nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen (§ 7 BBodSchG).

### 13.4 BODENFUNDE

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

### 13.4 SONSTIGES

Durch die südliche Gebietsfläche verläuft ein Abwasserkanal. Die Leitung mit entsprechendem Leitungsrecht wurde im Planentwurf dargestellt.

Die vorhandenen Gartenhütten wurden aus Luftbildauswertungen im Plan dargestellt. Voraussichtlich zu beseitigende Hütten wurden nachrichtlich gekennzeichnet.

Aufgestellt :

Haßmersheim, den 06.10.2003

DIE GEMEINDE :



DER PLANFERTIGER :

INGENIEURBÜRO FÜR KOMMUNALPLANUNG  
- LEIBLEIN - LYSIAK - SCHMIDT -  
EISENBAHNSTRASSE 24 74821 MOSBACH

Ausfertigung :

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 06.10. 2003 überein.

Haßmersheim, den 07.10. 2003

Der Bürgermeister :



**Genehmigt gem. § 10 Abs. 2 BauGB**

Mosbach, den 31.10.2003  
Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis

*Knaus*  
Knaus  
Erster Landesbeamter

