12

Gemeinde Berglen

Rems-Murr-Kreis

Begründung

zum Bebauungsplan **"Gartenhausgebiet Buchs"** auf Markung Kottweil
(gem. § 2 a (6) und § 9 (8) BBauG)

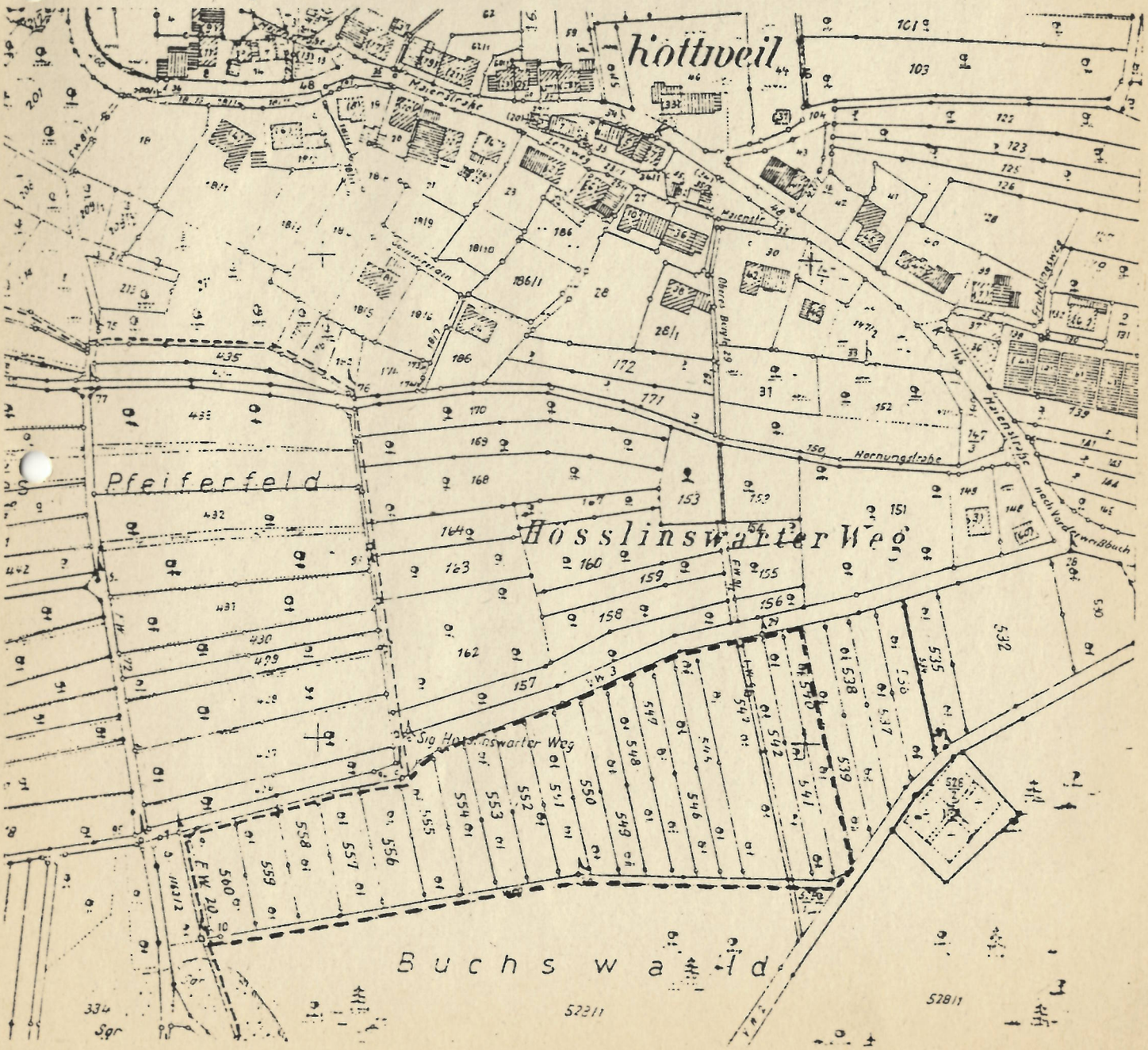
---

1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt südlich von Kottweil. Es hat eine leichte Neigung nach Norden.

Der Geltungsbereich umfaßt die Fläche zwischen dem Vic. Weg 3, dem Fw. 20, dem Weg entlang des Waldtraufs Flst. 528/1 und dem Flst. 540.

Das Plangebiet ist ca. 2,0 ha groß.



2. Erfordernis der Planung

Die unbebauten Grundstücke einer Markung sind früher durchweg von den Ortsansässigen genutzt worden. Mit dem Rückgang der landwirtschaftlichen Betriebe und durch die maschinelle Bewirtschaftung der Feldflurstücke waren im besonderen Grundstücke in Hanglagen für eine intensive landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr rentabel.

Auf der anderen Seite wächst durch mehr Freizeit der Bevölkerung und durch eine oft zu dichte Bebauung in den Städten das Interesse an solchen Grundstücken. Hier schafft sich die Bevölkerung einen Ersatz für die früher durchweg vorhandenen Hausgärten.

Dieses Interesse führt jedoch dazu, daß überall in der freien Landschaft eine wilde Hüttenbebauung entsteht. Um eine solche Verbauung der Landschaft zu verhindern ist es erforderlich, bestimmte Gemarkungsteile für Gartenhausgebiete freizugeben. Hier wird es möglich, die erforderliche Bebauung durch Aufstellung eines Bebauungsplanes in geordnete Bahnen zu lenken.

3. Einfügen in die Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Plangebiet als Sondergebiet für Gartenhäuser ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wurde am 10.04.1980 vom Regierungspräsidium Stuttgart genehmigt.

4. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde das Sondergebiet im Einvernehmen mit der Kreisstelle und der Bezirksstelle für Naturschutz abgegrenzt.
Die Einsicht aus dem Buchenbachtal ist nicht möglich.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes über ein Gartenhausgebiet soll eine rechtlich einwandfreie Situation geschaffen werden und die erforderliche städtebauliche Ordnung erreicht werden.

Wasserschutzgebiete bestehen im Plangebiet nicht.

5. Verkehr und Versorgung

Bei der Festsetzung des Gartenhausgebiets wird davon ausgegangen, daß keine besonderen Erschließungsmaßnahmen getroffen werden, sondern das vorhandene Feldwegnetz für die Erschließung ausreichend ist.

Eine Versorgung des Gebiets mit Wasser und Strom sowie eine zentrale Abwasserbeseitigung sind ebenfalls nicht vorgesehen. Anlagen und Einrichtungen, die eine Erschließung, Versorgung und Abwasserbeseitigung voraussetzen, können daher im Gebiet nicht zugelassen werden.

6. Bauliche und sonstige Nutzung

Mit der Aufstellung von Bebauungsplänen für Gartenhausgebiete soll einerseits dem festgestellten Bedürfnis der Bevölkerung nachgekommen und andererseits das Bauen in der freien Landschaft in geordnete Bahnen gelenkt werden.

Das Gebiet, in dem zukünftig Gartenhäuser errichtet werden können, ist unter gerechter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange sorgfältig ausgewählt worden. Dabei wurde davon ausgegangen, daß in diesem Gebiet auf eine Pflegenutzung der Grundstücke besonderes Gewicht zu legen ist, und daß daher bauliche Anlagen nur in Hinsicht auf eine solche Pflegenutzung zugelassen werden sollen. Hierzu genügt ein Gebäude je Grundstück.

Die in dem Gartenhausgebiet zulässigen baulichen Anlagen dürfen daher nicht für den ständigen Aufenthalt von Menschen benützt und eingerichtet werden. Deshalb sind Einrichtungen, die eine dauernde Wohnnutzung ermöglichen, nicht zulässig.

Auch in der Größe und äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen soll zum Ausdruck kommen, daß sie der Pflege und Erhaltung der Grundstücke und damit der freien Landschaft dienen.

Die gleichen Anforderungen werden an die Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke gestellt, die ihren natürlichen Charakter behalten sollen.

7. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht vorgesehen. Die Interessenten erwerben die Gartengrundstücke von den seitherigen Grundstückseigentümern.

8. Einfriedigungen

Unter Einfriedigungen werden Hecken und Zäune verstanden.
Es dürfen nur die Teile der Grundstücke mit einem Zaun eingefriedigt werden, die innerhalb der roten Linie liegen. Dabei wird davon ausgegangen, daß mehrere Eigentümer ihr Grundstück gemeinsam einfriedigen. Wo dies nicht möglich ist, darf innerhalb des Gebiets zwischen 2 Grundstücken der Zaun auf die Grenze gesetzt werden.

9. Kosten

Die Kosten der Planung übernimmt die Gemeinde Berglen.
Folgekosten für Erschließung sowie Ver- und Entsorgung werden nicht anfallen, weil dies nicht vorgesehen ist.

Berglen, den 18. Februar 1986
Bürgermeisteramt

Schnabel
Bürgermeister