REMS - MURR - KREIS
GEMEINDE 7061 BERGLEN
GEMARKUNG KOTTWEIL

BEBAUUNGSPLAN „GARTENHAUSGEBIET BUCHS"

VERFAHRENSVERMERKE :

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEM. § 2 (1) BBAUG		AM	10. 12. 1980
ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT		AM	19. 02. 1982
BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 2a BBAUG		AM	05. 02. 1986
FESTSTELLUNG DES ENTWURFS		AM	18. 02. 1986
AUSLEGUNG DES ENTWURFS § 2 (6) BBAUG	VOM 10.03.86	BIS	10. 04. 1986
AUSLEGUNG ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT		AM	27. 02. 1986
ALS SATZUNG GEM. § 10 BBAUG VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN		AM	15. 04. 1986
GENEHMIGT GEM § 11 BBAUG DURCH LANDRATSAMT MIT ERLASS		VOM	20. 06. 1986
GENEHMIGUNG UND AUSLEGUNG ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT UND DAMIT IN KRAFT GETRETEN (§ 12 BBAUG)		AM	03. 07. 1986

LANDRATSAMT REMS-MURR-KREIS

Genehmigt
gem. Erlaß des
Landratsamtes
Rems-Murr-Kreis

vom 20. JUNI 1986

gez. Jelden
beurkundet Buchhöcker

AUSGEFERTIGT
BERGLEN, DEN 29. 04. 1986

GEMEINDE BERGLEN · REMS-MURR-KREIS

BÜRGERMEISTER

GEFERTIGT: ALTHÜTTE, 30. 7. 1985
11. 2. 1986

HERMANN ESCHER
Garten- u. Landschaftsarchitekt
Uhlandstr. 8 - Tel. 07183/7608
7164 ALTHÜTTE

L1

Textteil zum Bebauungsplan

"Gartenhausgebiet Buchs" auf Markung Kottweil

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 + 2 BBauG und § 1 Abs. 2 Nr. 2+ 3 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

SO = Sondergebiet nach § 10 BauNVO - Gartenhausgebiet -
Zulässig sind **Gartenhäuser**, die der Aufbewahrung von Gartengeräten und sonstigen Gerätschaften und auch dem stundenweisen Aufenthalt dienen, jedoch eine Wohnnutzung mit Übernachtung nicht zulassen und keine Feuerstätten enthalten. Aborte sind nur zulässig, wenn sie in die Gebäude einbezogen werden.

Hinweis:
Einrichtungen und Anlagen, die eine öffentliche Versorgung mit Wasser und Strom sowie Abwasserbeseitigung voraussetzen, sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BBauG und § 16 und 17 BauNVO)

Auf jedem Grundstück ist nur **ein** Gartenhaus mit höchstens **25 cbm Bruttorauminhalt** (der umbaute Raum wird nach den Außenmaßen des Gebäudes berechnet) zulässig, wobei Vordächer und Dachvorsprünge bis 40 cm nicht zur Anrechnung kommen. Weitere Überdachungen (z.B. überdachte Terrasse) und Unterkellerung sowie angebaute Aborte werden auf den zulässigen umbauten Raum voll angerechnet.
Die maximal überbaubare Grundstücksfläche wird auf 10 qm je Gartenhaus festgelegt.

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

o = offene Bauweise - es sind nur Einzelgebäude zulässig -
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

1.4 Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Die Gebäude sind mit dem Giebel zum Tal zu stellen. Die Eintragung im Lageplan ist zwingend.

1.5 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)

Die Gartengrundstücke müssen mindestens 400 qm groß und im Bereich des Baustreifens 10 m breit sein.

1.6 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG und § 12 BauNVO)

Stellplätze sind parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche und an diese unmittelbar angrenzend herzustellen.
Garagen und überdachte Stellplätze sind nicht zulässig.

Hinweis:
Nach § 39 LBO ist auf jedem bebauten Gartenhausgrundstück mindestens **ein** Kfz.-Stellplatz anzulegen (Größe: je Stellplatz 2,30 m x 5,00 m). Die Stellplätze sind gegen den öffentlichen Weg stets offenzuhalten; Absperrungen durch Tore, Ketten, Schranken und dgl. sind nicht zulässig.

1.7 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen jeglicher Art (z.B. Geräteschuppen, Kleingewächshäuser, Pergolen usw.) sind nicht zulässig. Dies gilt nicht für die nach 2.4.3 zugelassenen Terrassen und Sitzplätze.

1.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die vorhandenen Feldwege.

Hinweis:
Besondere Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen. Es besteht kein Anspruch auf Befestigung oder Ausbau der Wege.

1.9 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG)

In Hanglage ist das Gebäude so zu errichten, daß die Fußbodenhöhe auf der Talseite max. 20 cm von der natürlichen Geländeoberfläche abweicht.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG und § 73 LBO)

2.1 Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 2 BBauG und § 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Die Gebäudehöhe darf, gemessen vom natürlichen Gelände bis zur Traufe, an keiner Stelle mehr als 2,20 m betragen. Traufe im Sinne dieser Vorschrift ist der Schnittpunkt der Gebäudeaußenseite mit der Oberkante Dachhaut.

2.2 Dachform und Gestaltung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Gebäude und Vordächer sowie evtl. angebaute Aborte sind mit 30 - 35 Grad geneigten Satteldächern zu errichten. Für die Dacheindeckung sind rote bis rotbraune Ziegel oder ähnlich gefärbtes und geformtes kleingliedriges Material zu verwenden. Pappbedachung ist nicht zulässig.

2.3 Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Die Außenwände der Gebäude sind ausschließlich mit dunkelbraun gestrichenem Holzwerk zu verkleiden und in diesem Zustand zu erhalten.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

2.4.1 Die Umgebung der Gartenhäuser darf nur mit einheimischen Laubgehölzen (vorwiegend Obstbäume) bepflanzt werden. Der landschaftliche Charakter der Grundstücke (Streuobstbewuchs mit Hoch- und Halbstämmen) ist zu erhalten. Je 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum zu pflanzen oder zu erhalten (Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG). Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

2.4.2 Veränderungen des natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind zu vermeiden, sie können nur in Ausnahmefällen bis max. 1,00 m Höhe zugelassen werden. Darüber hinausgehende Ausnahmen sind nur in den Fällen der Ziff. 2.5.3 möglich.

2.4.3 Terrassen und Sitzplätze dürfen nur im Zusammenhang mit dem Gartenhaus und nur bis zu einer Grundfläche von max. 8 qm angelegt werden. Diese müssen, falls sie befestigt werden, einschließlich etwaiger Wege und Treppen in braunem oder erdfarbenem Natur- und Kunststeinmaterial ausgeführt werden.

2.5 Gestaltung der Einriedigung und der Stellplätze (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
Einfriedigungen (Hecken und Zäune) sind nur im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zulässig.

2.5.1 Zur Einfriedigung der Grundstücke sind unregelmäßig geschnittene Mischhecken aus bodenständigen Sträuchern und Laubgehölzen (z.B. Hasel, Holunder, Weißdorn, Schwarzdorn, Hartriegel, Dürlitze, Wildrosen, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirschen) unter Beachtung der Vorschriften des Nachbarrechts zulässig.
Weitmaschie Knotengitterzäune und Drahtgeflechtzäune aus verzinktem Draht ohne Kunststoffummantelung sowie einfache verzinkte Spanndrähte oder Holzstangen, an Holzpfosten ohne Fundamente befestigt, bis zu einer Höhe von 1,30 m sind gegen andere Grundstücke im Gartenhausgebiet auf der Grenze zulässig. Beton- und Metallpfosten sowie geschlossene Einfriedigungen, wie z.B. Mauern, Bretterzäune, Metalltore und dgl. sind nicht zugelassen.

2.5.2 Zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Feldwege) ist mit Einfriedigungen ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

Hinweis:

Zu landwirtschaftlich bzw. erwerbsobst- und gartenbaulich genutzten Grundstücken ist der Abstand entsprechend dem Nachbarrecht einzuhalten, soweit keine andere Regelung mit den Nachbarn getroffen wird.

Gestrichen auf Grund Erlaß des Landratsamts Rems-Murr-Kreis vom 20.06.1986. Berglen, den 25.06.1986.

Schnabel
Bürgermeister

~~Für landwirtschaftliche Grundstücke, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen, gilt die Genehmigungsfreiheit von § 52 Abs. 1 Nr. 28 b LBO.~~

~~Wo mit Zäunen vom Wald ein Abstand von weniger als 30 m eingehalten wird, hat der Eigentümer eine Haftverzichtserklärung abzugeben.~~

2.5.3 Die Stellplätze dürfen nur mit Rasengittersteinen oder als Schotterrasen (wasserdurchlässige Beläge) befestigt werden und sind grüngestalterisch in das Grundstück einzubeziehen.

Hinweis:

Hierzu notwendige Auffüllungen und Abgrabungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.

2.6 **Stützmauern**

Erforderliche Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Sie sind in braunem oder erdfarbenem Bruchsteinmaterial auszuführen.

3. Hinweise:

3.1 Abortgruben

Es sind nur Trockenaborte zulässig. Die anfallenden Fäkalien sind in einer dichten geschlossenen Grube mit einem Nutzinhalt von max. 1,50 cbm zu sammeln. Der Grubeninhalt ist auf dem jeweiligen Grundstück in hygienisch unbedenklicher Weise auszubringen. Chemikalienklosetts sind nicht zugelassen.

3.2 Grenzabstände

Mit den Gebäuden oder Gebäudeteilen ist von den Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 4,00 m einzuhalten (§ 6 Abs. 7 LBO).

3.3 Grundstückspflege

Nach § 19 Abs. 1 des Naturschutzgesetzes sind die Besitzer der Grundstücke verpflichtet, ihre Grundstücke so zu bewirtschaften oder zu pflegen, daß der Anblick des Gartenhausgebiets und das Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Berglen, den 15. April 1986

Schnabel
Bürgermeister