

Rems-Murr-Kreis
Gemeinde Berglen
Gemarkung Rettersburg

Bebauungsplan 'Gartenhausgebiet Etzlensberg'



Genehmigt
gem. Erlaß des
Landratsamtes
Rems-Murr-Kreis

vom 17. MAI 1984

gez.
beurkundet

Unrath
Buchhöcker

Die vorweggenommene Befreiung von den Festsetzungen der Verordnung des Landratsamts Waiblingen vom 4.11.68 wird hiermit mit Zustimmung des Regierungspräsidiums Stuttgart, Erlaß v. 9.9.83, Az. 4N-71-11 WN/Berglen-Etzensberg, erteilt.

Waiblingen, den 21.9.1983

Weidner
Weidner



Maßstab 1 : 1000

Planbearbeiter:

Landesverband der Gartenfreunde
Baden-Württemberg e.V.

Heigelinstr. 15 • 7000 Stuttgart 80 • Abteilung Fachberatung • Tel. 0711 / 7155059

Stuttgart, 04.07.1983

Plan Nr. 2039/1

gez. Fittinghoff
Dipl. Ing. (FH) Fittinghoff

Aufgestellt

Gemeinde

Berglen, 28.09.1983

gez. Schnabel
Schnabel
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BBauG) am 10. 12. 1980
ortsübliche Bekanntmachung am 12. 02. 1981

Öffentliche Auslegung (§ 2a Abs. 6 BBauG) am 06. 10. 1983
ortsübliche Bekanntmachung bis 17. 11. 1983
Auslegung vom 17. 10. 1983

Satzungsbeschluß (§ 10 BBauG) am 21. 12. 1983

Genehmigung (§ 11 BBauG) am 17.05.1984
Erlaß des

ortsübliche Bekanntmachung am 01.06.1984

Rechtsverbindlich

seit 02.06.1984

Die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster beglaubigt:

Textteil zum Bebauungsplan "Gartenhausgebiet Etzlensberg"

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 e i n Gartenhaus mit höchstens 25 cbm Brutto-rauminhalt (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.

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 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. Sie sind nur auf Grundstücksflächen zulässig, für deren Bereich Einfriedigungen zugelassen sind.
Garagen und überdachte Stellplätze sind nicht zulässig.

Hinweis:

Nach § 69 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; Ab-sperrungen 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.

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

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die vorhandenen Feldwege. Besondere Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen. Es besteht kein Anspruch auf Befestigung oder Ausbau der Wege.

ordnungs
2. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG und § 111 LBO)

2.1 Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 2 BBauG und § 111 Abs. 1 Nr. 8 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. In Hanglagen ist das Gebäude so zu errichten, daß die Fußbodenhöhe auf der Talseite weitgehend mit der natürlichen Geländeoberfläche übereinstimmt.

2.2 Dachform und Gestaltung (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Gebäude und Vordächer sowie evtl. angebaute Aborte sind mit 30 - 35 Grad geneigten Satteldächern zu errichten. Für die Dachdeckung sind rotbraun engobierte Ziegel oder ähnlich gefärbtes und geformtes Material zu verwenden. Pappbedachung ist nicht zulässig. Unter der 20 kV-Freileitung, und zwar in einem Streifen von je 7,50 m, gemessen beiderseits der Mittelachse dieser Leitung (Schutzstreifen), müssen die Gebäude eine harte Bedachung (Dachziegel) nach DIN 456, Zementdachsteine nach DIN 1115 ff.) erhalten.

2.3 Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 111 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 (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

2.4.1 Die Umgebung der Gartenhäuser darf nur mit einheimischen Laubgehölzen (vorwiegend Obstbäume) bepflanzt werden. Der landschaftliche Charakter der Grundstücke (Streuobstwuchs mit Hoch- und Halbstämmen), ist zu erhalten. Das Anpflanzen von Nadelhölzern ist nicht zulässig.

2.4.2 Veränderung 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 Ziffer 2.5.4 möglich.

2.4.3 Terrassen, d.h. die nicht durch Gebäude überbaute Flächen, dürfen nur im Zusammenhang mit dem Gebäude und nur bis zu einer Grundfläche von 8 qm angelegt werden. Diese müssen, falls sie befestigt werden, einschließlich etwaiger Wege und Treppen in braunem oder erdfarbenem Natur- oder Kunststeinmaterial ausgeführt werden.

2.5 Gestaltung der Einfriedigung und der Stellplätze (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

~~Einfriedigungen~~
~~Einrichtungen~~
Einfriedigungen sind nur im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zulässig.

- 2.5.1 Zur Einfriedigung der Grundstücke sind ungeschnittene Mischhecken aus bodenständigen Sträuchern und Laubgehölzen (z.B. Hasel, Holunder, Weißdorn, Schwarzdorn, Hartriegel, Dürhlitz, Wildrosen, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche), weitmaschige 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 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 und Hecken ein Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.
- 2.5.3 Die noch vorhandenen Weinbergmauern sind zu erhalten. (§ 111 Abs. 1 Nr. 2 LBO).
- 2.5.4 Die Stellplätze dürfen nur mit Rasengittersteinen oder als Schotterrasen (wasserdurchlässige Beläge) befestigt werden und sind grüngestalterisch in das Grundstück einzubeziehen. Hierzu notwendige Auffüllungen und Abgrabungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.

2.6 Stützmauern (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Außer den nach Ziffer 2.5.3 zu erhaltenden Weinbergmauern sind erforderliche Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Sie sind in braunem oder erdfarbenem Bruchsteinmaterial auszuführen.

3. Hinweis:

3.1 Abortgruben

Es sind nur Trockenaborte zulässig. Die anfallenden Fäkalien sind in einer dichten geschlossenen Grube mit einem Nutzinhalt von max. 1,5 cbm zu sammeln. Der Grubeninhalt ist auf dem jeweiligen Grundstück (umgebrochener Boden) in hygienisch unbedenklicher Weise auszubringen. Chemikalienklosetts sind nicht zugelassen.

3.2 20 kV-Freileitung

Das Gartenhausgebiet wird von einer 20 kV-Freileitung überkreuzt; Anpflanzungen, die diese Leitung gefährden können, sind zu unterlassen.

3.3 Grenzabstände

Mit den Gebäuden oder Gebäudeteilen ist von den Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten (§ 7 Abs. 2 LBO).

Diese Textteilabschrift entspricht dem Originaltextteil auf dem Bebauungsplan "Gartenhausgebiet Etzlensberg" der Gemeinde Berglen-Rettelsburg.

genehmigt am 17.5.1984

Waiblingen, den 7.5.1986

Landratsamt Reins-Murr-Kreis
-Baurechtsamt-

Hennig
Hennig

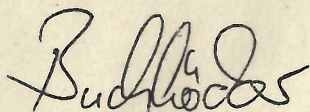


A k t e n v e r m e r k

Bebauungsplan "Gartenhausgebiet Etzlensberg"

1. Ziff. 2.5.1 des Bebauungsplans setzt fest, daß zur Einfriedigung der Grundstücke nur ungeschnittene Mischhecken aus bodenständigen Sträuchern und Laubgehölzen (z.B. Hasel, Holunder, Weißdorn etc.) bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig sind. Diese Festsetzung ist in sich widersprüchlich; eine ungeschnittene Hecke, z.B. aus Haselsträuchern, erreicht eine Höhe von ca. 3 - 5 m. Das Landratsamt wird deshalb die Höhe der Hecken grundsätzlich nicht beanstanden. Soweit sich im Einzelfall Sichtbehinderungen für den Verkehr auf den Feldwegen im Plangebiet ergeben, müßten jedoch die erforderlichen Maßnahmen veranlaßt werden.
2. Gemäß Ziff. 2.5.2 des Bebauungsplanes ist mit Einfriedigungen und Hecken ein Abstand von mindestens 1,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Feldwegen) einzuhalten. Diese Festsetzung wurde aufgenommen, um ein ungehindertes Befahren der Wege auch mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen sicherzustellen. Das Landratsamt wird bei bestehenden Einfriedigungen die Grundstückseigentümer jeweils darauf hinweisen, daß ein Abstand von 1,00 m einzuhalten ist. Es wird jedoch nicht gefordert, daß vorhandene Einfriedigungen umgehend diesen Abstand einhalten müssen. Die Grundstückseigentümer werden jedoch darauf hingewiesen, daß bei einer Erneuerung bzw. umfassenden Instandsetzung der 1,00 m-Abstand herzustellen ist.
3. Ziff. 2.6 des Bebauungsplans läßt für Stützmauern nur braunes oder erdfarbenes Bruchsteinmaterial zu. Das Landratsamt wird dies auch grundsätzlich fordern. Sofern jedoch trotzdem Holzpalisaden, Betonformsteine usw. verwendet werden, wird das Landratsamt dies dulden; bei Betonformsteinen und dgl. jedoch nur dann, wenn durch eine intensive Eingrünung sichergestellt ist, daß die Mauer nicht als Betonmauer in Erscheinung tritt.
4. Ziff. 2.6 läßt ferner nur Stützmauern bis zu 1,00 m Höhe zu. Diese Festsetzung ist in vielen Fällen aufgrund der topographischen Verhältnisse nicht einzuhalten. Das Landratsamt wird deshalb erforderliche höhere Stützmauern nicht beanstanden.

Das Bürgermeisteramt Berglen, Herr Steinwand, wurde am
13.10.1986 von dieser Vorgehensweise informiert. Er war damit
einverstanden.


Buchhöcker