

REMS - MURR - KREIS
GEMEINDE 7061 BERGLEN
GEMARKUNG OPPELSBOHM

BEBAUUNGSPLAN

" GARTENHAUSGEBIET BANHOLZ "

VERFAHRENSVERMERKE :

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	GEM. § 2 (1) BBAUG	AM	10.12.1980
ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT		AM	12.03.1981
BÜRGERBETEILIGUNG	GEM. § 2 d BBAUG	AM	03.02.1986
FESTSTELLUNG DES ENTWURFS		AM	18.02.1986
AUSLEGUNG DES ENTWURFS	GEM. § 2 (6) BBAUG VOM 10.3.86	BIS	10.04.1986
AUSLEGUNG ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT		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	23.09.1986
GENEHMIGUNG UND AUSLEGUNG ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT UND DAMIT IN KRAFT GETRETEN (12 BBAUG)		Nr.	40M-02 64-46
		AM	23.10.1986
			24.10.1986



03. NOV. 1986

~~23.04.1986~~

AUSGEFERTIGT
BERGLEN, DEN

BÜRGERMEISTER

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

HERMANN ESCHER
Garten- u. Landschaftsarchitekt
Uhlandstr. 8 - Tel. 07183/7508
7154 ALTHÜTTE

4
Textteil zum Bebauungsplan

"Gartenhausgebiet Banholz" auf Markung Oppelsbohm

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)

S0 = 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; Absperungen 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, Dürhlitz, 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.

~~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 Schotterrassen (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 zur Sammelkläranlage Berglen zu bringen. 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 Ergänzung zu Ziff. 1.6 Stellplätze

Für die Flst. 2324, 2325/1, 2325/2, 2326, 2327 und 2328 haben die Ersteller von Gebäuden einen Kfz.-Stellplatz auf einem anderen Grundstück innerhalb des Bebauungsplans nachzuweisen. Dieser Stellplatz ist durch eine Baulast zu Gunsten des Baugrundstücks abzusichern.

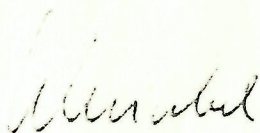
gezeichnet am
17. OKT. 1986
auf Grund Genehmigungs-
satz vom 23.09.1986 Nr. 404-
02, b u -ll.
Münsterland



3.4 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

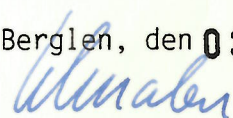


Schnabel
Bürgermeister

Dieser Textteil ist Bestandteil des Lageplanes zum Bebauungsplan "Gartenhausgebiet Banholz" auf Gemarkung Oppelsbohm, der von Garten- und Landschaftsarchitekt Hermann Escher, Uhlandstr. 8, 7154 Althütte unter dem Datum vom 30.07.1985/11.02.1986 gefertigt wurde.

Der Lageplan wurde ausgefertigt durch Bürgermeister Schnabel, Berglen
am **03 NOV. 1986**

Berglen, den **03. NOV. 1986**

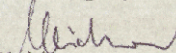


Schnabel
Bürgermeister



Die Befreiung von den Festsetzungen
der Verordnung des Landratsamtes
Waiblingen vom 04.11.1968 wird hier-
mit mit Zustimmung des Reg. Präs.
Stuttgart, erlaß v. 25.08.1986,
Az.: 4-N 81-11 WN/Berglen erteilt.

Waiblingen, den 15.09.1986


Weidner

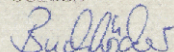


Genehmigt
gem. Erlass des
Landratsamtes
Rems-Murr-Kreis

vom 2 3. SEP. 1986

gez.
beurkundet

Jelden


Buchhöcker