

BEBAUUNGSPLAN „GARTENHAUSGEBIET SIEBENKNIEER STRASSE“



S0	Sondergebiet -Gartenhausgebiet mit Erholungsfunktion (§ 10 BauVVO)	
	Hinweis: Fläche für die Forstwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BBAUG)	
V	Verkehrsgrünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBAUG)	
P	Parkplatz, Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBAUG)	
	Wegbegrenzungslinie Wassergraben Fahrweg Wegbegrenzungslinie	Öffentl. Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBAUG)
	Fußweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBAUG)	
	geplante Böschungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BBAUG)	
	Weglängsgefälle	
	Höhe der Wegachse in Metern ü.N.N.	KA = Kuppenanfang WA = Wannenanfang KE = Kuppenende WE = Wannenende
	Anschlußverbot, Bereich ohne Zu- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBAUG)	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BBAUG)	
	Baugrenze (§ 23 BauVVO)	
	Waldbandschranke	
	Leitungsrecht zur Führung einer Oberflächenwasserdole (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBAUG)	
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 18 BauVVO)	
	Offene Bauweise (§ 22 BauVVO)	
	Zulässige Dachneigung	
	Mindestgröße der bebaubaren Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBAUG)	
	Grundstücksgrenze als unverbindliche Richtlinie	
	Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBAUG)	
	Vorgeschlagene Stellplätze, keine Festsetzung	
	Aufschüttung	Hinweis: Durch den Wegbau erforderliche Aufschüttung

TEXTTEIL

Rechtsgrundlagen:

- Bundesbaugesetz - BBAUG - i.d.F. vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) mit Änderung vom 3.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und 6.7.1979 (BGBl. I S. 949);
- Neufassung der Baunutzungsverordnung - BauNVO - vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763);
- Planzeichenverordnung vom 30.7.1981 (BGBl. I S. 833);
- Landesbauordnung - LBO - i.d.F. vom 28.11.1983 (Ges.B1. S. 770)

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planschriebe des Lageplans wird festgesetzt:

A) Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBAUG und BauVVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAUG)

- Gartenhausgebiet mit Erholungsfunktion (§ 10 BauVVO) - Sondergebiet-
- Zulässig sind Gartenhäuser zum stundenweisen Aufenthalt (jedoch nicht zur Übernachtung) und zur Aufbewahrung von Geräten zur Grundstücksbewirtschaftung).
- Für die maximale Breite und Höhe der Gartenhäuser ist der Schemaschnitt verbindlich. Der unbebaute Raum darf 25 cm nicht überschreiten. Dachüberstände bis 30 cm werden nicht auf den unbebauten Raum angerechnet, wohl aber Vordach, Trockenaborte und eine Unterkellerung.

- Trockenaborte müssen in das Gartenhaus ein- oder angebaut sein.
- Feuerstätten sind im Gartenhaus unzulässig.
- Kleintierhaltung ist nicht zugelassen.

- Außer Gartenhäusern dürfen keine, auch nur zum stundenweisen Aufenthalt geeignete, bauliche Anlagen im Gartenhausgebiet abgestellt, aufgestellt oder errichtet werden (z.B. Wohnwagen).
- Zulässig sind ferner Bienenstände, wenn sie mindestens einen Abstand von 20 m von einem bestehenden oder rechtlich zulässigen Gartenhaus einhalten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 17 - 20 BauVVO)

Die Gartenhäuser dürfen nicht mehr als ein Vollgeschöß erhalten. Die maximale Grund- und Geschößfläche beträgt 10 qm.

3. Mindestgröße der bebaubaren Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBAUG)

Die Baugrundstücke dürfen nicht kleiner als 500 qm sein. Auf jedem Baugrundstück ist nur 1 Gartenhaus zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauVVO)

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAUG und § 22 BauVVO)

Es wird die offene Bauweise festgelegt.

5. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauVVO)

Die Traufhöhe, gemessen von bestehenden oder nach Ziffer 8 1 zulässigerweise veränderten Gelände bis Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut, darf nicht mehr als 2,50 m betragen.

6. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBAUG und § 14 BauVVO)

Sitz- und Kinderspielflächen dürfen nicht größer als insgesamt 30 qm sein. Pergolen und Rankgerüste dürfen eine maximale Fläche von 15 qm überdecken. Arbeits- und Lagerplätze sind unzulässig.

7. Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBAUG)

Die auf den Baugrundstücken vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten.

8. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBAUG)

Es sind anzupflanzen an obst- oder laubabwerfenden Bäumen: Pro 500 qm Grundstücksfläche 1 Baum mit über 15 m Wuchshöhe (z.B. Spitz- und Bergahorn, Birne, Süßkirsche, Linde, Kastanie, Ulme, Walnuß), pro 250 qm Grundstücksfläche je 1 Baum mit einer Wuchshöhe unter 15 m (z.B. Obstbäume und Feldahorn). Je 10 qm Grundstücksfläche 1 Busch mit 3-5 m Wuchshöhe (z.B. Vogelbeere). Die Gartenhäuser sind auf der Nord- und Westseite, gegen das Tal hin, mit Büschen von 3-5 m Wuchshöhe zu umplanzen. Die hier gesetzten Büsche werden auf die zuvor geforderte Anzahl von Büschen angerechnet. Die nach Nr. 7 zu erhaltenden Obstbäume werden auf die nach Satz 1 erforderliche Anzahl von Bäumen angerechnet.

9. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBAUG)

Die mit den Planzeichen "LR" gekennzeichneten Flächen werden als Leitungsrecht zur Führung einer Oberflächenwasserdole zugunsten der Stadt Murrhardt festgesetzt.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

1. Geländeveränderungen (§ 73 Abs. 1 LBO)

- Geländeveränderungen sind nur gestattet zum Bau der Gartenhäuser, zur Herstellung von Stellplätzen und zur Anlage von Sitz- und Kinderspielflächen. Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 0,5 m Höhe, gemessen von vorhandenen Gelände, sind zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden.
- Die Oberfläche der Stellplätze, Sitz- und Kinderspielflächen muß wasser-durchlässig bleiben und ist dauerhaft zu begrünen (z.B. Schotterterrassen, Rasengittersteine o.ä.). (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

2. Stützmauern

Die Errichtung von Stützmauern wird ausgeschlossen. Ausnahmen können für den Fall zugelassen werden, daß ein Stellplatz oder ein Gartenhaus aus erdstatischen Gründen nicht ohne eine Stützmauer erstellt werden kann.

3. Stellplätze

Die Überdachung der Autostellplätze ist unzulässig.

4. Dachform und -gestaltung

Für das Gebiet werden Satteldächer mit 25-35° Dachneigung festgesetzt. Die Dachflächen sind einheitlich mit Dachpfannen in rotbraunen Farben auszuführen. Dachaufbauten werden ausgeschlossen.

5. Äußere Gestaltung der Gartenhäuser

Die Umfassungswände der Gebäude sind mit äußerer Holzverschälung in dunkelbraunen Farben auszuführen (z.B. Holzfachwerk verkleidet).

6. Pergolen und Rankgerüste

Ist ein Gartenhaus bereits vorhanden, ist die Pergola mit Rankgerüst anzubauen. Wird zuerst eine Pergola mit Rankgerüst gebaut, so muß das Gartenhaus später in rechtlich zulässiger Weise angebaut werden können.

7. Einfriedigungen

Grundstückseinfriedigungen sind nur aus weitmaschigem Knotengittergeflecht an Holzpfosten bis 1,50 m Höhe gestattet.

- Sie müssen entlang von öffentlichen Wegen mindestens 1,50 m von Weg abgerückt erstellt und von außen mit freiwachsenden Sträuchern mit einer Wuchshöhe von 1,50 m bepflanzt werden.
- Innerhalb der Einfriedigungen können höhere Sträucher gepflanzt werden (siehe hierzu Ziff. A 8).
- Schnitthecken sind unzulässig.
- Grundstückseinfriedigungen entlang des Waldes müssen einen Mindestabstand von 3,00 m einhalten und zum Niederlegen geeignet sein.
- Tore sind als Holztore oder Holztore auf Stahlprofilrahmen bis 1,50 m Höhe und 3,00 m Breite zulässig. Das Holz ist in naturimprägnierter Qualität oder mit einem dunkelbraunen Anstrich zu verwenden.

C. Hinweise

- Für jedes Gartenhausgrundstück ist mindestens ein Autoabstellplatz anzulegen. (§ 39 LBO)
- Verstöße gegen bauordnungsrechtliche Festsetzungen können als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden. Es wird auf § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO verwiesen.

Aufgestellt:
Murrhardt, den 26.04.1994 / 12.7.1994

Techn. Beigeordneter

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluß vom 12.5.1994
- Abschluß der Bürgerbeteiligung 12.5.1994
- Beschluß als Entwurf vom 12.5.1994
- Als Entwurf lt. Bekanntmachung vom 12.5.1994
öffentlich ausgelegt von 12.5.1994 bis 26.6.1994
- Als Satzung beschlossen am 12.7.1994
- Genehmigt vom Landratsamt Rems-Murr-Kreis
mit Verfügung vom 12.7.1994
- Genehmigung u. Auslegung öffentl. bekanntgemacht am 26.6.1994
- Öffentlich ausgelegt 26.6.1994
- In Kraft getreten am 26.6.1994

Die Richtigkeit der Nr. 1 - 9 beurkundet
Murrhardt, den 26.6.1994
-Baurechtsamt-

M. 1:500

Y = 37 000

Y = 37 200