

BEBAUUNGSPLAN „GARTENHAUSGEBIET SCHWAMMBERG“

M. 1:500

REMS-MURR-KREIS
STADT MURRHARDT
GEMARKUNG MURRHARDT

LEGENDE

- SO** Sondergebiet -Gartenhausgebiet mit Erholungsfunktion (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauVO)
- Hinweis:** Fläche für die Forstwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauVO)
- Private Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauVO)
Nutzung als Kleingarten ist zulässig
- Wegbegrenzungslinie**
Verkehrsgrünfläche
Wassergraben
Weg
Wegbegrenzungslinie
Weghöhe in Metern ü. NN
- bestehende Büschungsflächen**
- geplante Büschungsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauVO)
- Gewässerfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs** (§ 9 Abs. 7 BauVO)
- Baugrenze** (§ 23 BauVO)
- Waldstandslinie**
Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauVO)
Erläuterung siehe Textteil (Ziff. A 9)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze** (§ 18 BauVO)
- Offene Bauweise** (§ 22 BauVO)
- DN 25-35°**
Zulässige Dachneigung
- Mindestgröße der bebaubaren Grundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauVO)
- Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Strüchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauVO)
- Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauVO)
- Pflanzgebot** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauVO)
(siehe Textteil Ziff. A 7)
- Hohenlinie**
- Feldweg**

TEXTTEIL

Rechtsgrundlagen:

- Bundesbaugesetz - BBauG - i.d.F. vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2556) mit Änderung vom 3.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und 6.7.1979 (BGBl. I S. 940).
- Neufassung der Bauordnungsverordnung - BauVO - vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763).
- Planzeichenverordnung vom 30.7.1981 (BGBl. I S. 633).
- Landesbauordnung - LBO - i.d.F. vom 28.11.1983 (Ges.Bt.S. 770).

A) Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauVO und BauVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO)
Gartenhausgebiet mit Erholungsfunktion (§ 10 BauVO) - 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 Schenkmittel verbindlich. Der umbaute Raum darf 25 cm nicht überschreiten. Dachüberstände bis 30 cm werden nicht auf den ungebauten 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 zum - auch nur nach Stunden bemessenen - Aufenthalt geeigneten, baulichen 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.
- Bauliche Anlagen mit den dazugehörigen Nebenanlagen (z.B. Fischteiche), die der Aufsicht der Wasserrechtsbehörde unterliegen, bleiben unberührt.


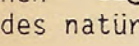
- Maß der baulichen Nutzung (§§ 17 - 20 BauVO)
Die Gartenhäuser dürfen nicht mehr als ein Vollgeschos erhalten. Die maximale Grund- und Geschosfläche beträgt 10 qm.

- Mindestgröße der bebaubaren Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauVO)
Die Baugrundstücke dürfen, je nach Planinschrift, nicht kleiner als 500 qm bzw. 1000 qm sein. Auf jedem Baugrundstück ist nur 1 Gartenhaus zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauVO).

- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO und § 22 BauVO)
Es wird die offene Bauweise festgelegt.

- Hohenlage baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauVO)
Die Traufhöhe, gemessen vom bestehenden oder nach Ziffer B 1 zulässigerweise veränderten Gelände bis Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut, darf nicht mehr als 2,5 m betragen.

- Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauVO und § 14 BauVO) und unbefestigte Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauVO)
Sitz- und Kinderspielflächen dürfen nicht größer als insgesamt 30 m sein. Pergolen und Rankgerüste dürfen eine maximale Fläche von 15 qm überdecken. Anbau- und Lagerplätze sind unzulässig.
In einem Grundstücksstreifen mit einer Tiefe von 4,00 m, gemessen ab Buchtungs- überkante des Baches, werden Nebenanlagen und Einrichtungen einschließlich der sonst nach Landesrecht in dem Abstandflächen zulässigen baulichen Anlagen ausgeschlossen.
- Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauVO)
Es sind anzupflanzen an Obst- und Laubbäumen:
Pro 500 qm Grundstücksfläche 1 Baum mit über 15 m Wuchshöhe (z.B. Spitzahorn, Bergahorn, Birne, Südkirsche, 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.

- Pflanzverbot (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauVO)
Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig.
- Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauVO)
Das Bachufergehölz ist dauernd zu erhalten und zu pflegen.
Die mit dem Planzeichen  gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten.
Die mit dem Planzeichen  gekennzeichneten Feldgehölze sind zu erhalten und im Falle des natürlichen Abgangs nachzupflanzen.

- Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauVO)
Die mit dem Planzeichen "LR 1" gekennzeichneten Flächen werden als Leitungsrecht zur Führung eines Oberflächenwassergrabens zu Gunsten der Stadt Murrhardt festgesetzt.

- Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauVO)
Kleingärten in der privaten Grünfläche sind zulässig. Der § 52 der LBO bleibt unberührt.

- Garagen und Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauVO)
Die Herstellung von Garagen und überdachten Autoabstellplätzen sind unzulässig.

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)
1. Geländeänderungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 LBO)
- Geländeänderungen 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 vom vorhandenen Gelände sind zulässig.
- Ausnahmen können zugelassen werden.
- Die Oberfläche der Stellplätze, Sitz- und Kinderspielflächen muß wasserdruchtig bleiben und ist dauerhaft zu begrünen (z.B. Schotterrasen, Kasengittersteine o.ä.). (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO).

- Stützmauern (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
Die Errichtung von Stützmauern wird ausgeschlossen. Ausnahmen können für den Fall zugelassen werden, daß ein Stellplatz oder ein Gartenhaus aus geologischen Gründen nicht ohne eine Stützmauer erstellt werden kann.

- Dachform und -gestaltung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Für das Gebiet werden Satteldächer mit 25 - 35° Dachneigung festgesetzt. Die Dachflächen sind einheitlich mit Dachpfannen in rotenbraunen Farben auszuführen. Dachaufbauten werden ausgeschlossen.

- Außere Gestaltung der Gartenhäuser (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Die Umfassungswände der Gebäude sind mit äußerer Holzverkleidung in dunkelbraunen Farben auszuführen (z.B. Holzschwerk verkleidet).

- Pergolen und Rankgerüste (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
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.

- Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
Grundstückseinfriedigungen sind nur aus wettemässigem Knotengittergeflecht an Holzpfosten bis 1,50 m Höhe gestattet.

- Sie müssen entlang von öffentlichen Wegen mindestens 1,50 m vom 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 7). Schnittrechen sind unzulässig.

- Grundstückseinfriedigungen entlang des Waldes müssen einen Mindestabstand von 3,00 m einhalten und zum Niederlegen geeignet sein.
- Tore sind als Holz- oder Holzboje auf Stahlprofilrahmen bis 1,50 m Höhe und 2,00 m Breite zulässig. Das Holz ist in naturgemäßester Qualität oder mit einem dunkelbraunen Anstrich zu verwenden.

- Hinweise
1. Für jedes Gartenhausgrundstück ist mindestens ein Autoabstellplatz anzulegen (§ 39 LBO).

- Veränderungen des Geländes an einem Gewässer bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung (§ 76 WG).

- Verstöße gegen bauordnungsrechtliche Festsetzungen können als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden. Es wird auf § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO verwiesen.

- Aufgestellt:
Murrhardt, den 27.09.1984

- Techn. Beigeordneter

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss vom 31.10.1980
2. Abschluss der Bürgerbeteiligung 18.10.1984
3. Beschluss als Entwurf vom 29.10.1984
4. Als Entwurf 1. Bekanntmachung vom 29.10.1984
5. Öffentlich ausgelegt vom 29.10. bis 29.11.1984
6. Als Satzung beschlossen am 07.02.1985
7. Genehmigung von Landratsamt Rems-Murr-Kreis mit Verfügung vom 20.02.1985
8. Genehmigung und Auslegung öffentl. bekanntgemacht am 30.03.1985
9. Öffentlich ausgelegt auf Dauer 30.03.1985
10. In Kraft getreten am 30.03.1985
11. Vorstehender Lageplan mit Textteil ist ~~ausgegeben~~ eine Mehrfertigung des Bebauungsplanes, der vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 07.02.1985 als Satzung beschlossen wurde.

- Die Richtigkeit der Nr. 1 - 10 beurkundet:
Murrhardt, den 01.04.1985
-Baurechtsamt-
-Gabel-
-Amtsrat

- DS GENEHMIGT!
GEM. ERLAUSS DES LANDRATSAMTS
REMS-MURR-KREIS VOM
20. MÄRZ 1985

- gez. Jochen
Beurkundet Buchhacker

- Techn. Beigeordneter