



# Stadt Murrhardt

REMS – MURR – KREIS

## **Bebauungsplan „Gartenhausgebiet Schwammberg“ (Textteil)**

**in der Fassung der ersten Änderung vom 26.06.2008**

Rechtsgrundlagen:

1. Bundesbaugesetz – BBauG – in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) mit Änderung vom 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und 06.07.1979 (BGBl. I S. 949).
2. Neufassung der Baunutzungsverordnung – BauNVO – vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763)
3. Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833)
4. Landesbauordnung – LBO – in der Fassung vom 28.11.1983 (Ges.Bl. S 770)

### **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BBauG UND BauNVO)**

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)**

Gartenhausgebiet mit Erholungsfunktion (§ 10 BauNVO) – 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 umbaute Raum darf 25 m<sup>3</sup> nicht überschreiten. Dachüberstände bis 30 cm sowie ein einseitiges Vordach mit einer Auskragung von max. 1,50 m werden nicht auf den umbauten Raum angerechnet, wohl aber Trockenaborte und eine Unterkellerung.
- Trockenaborte müssen in das Gartenhaus ein- oder angebaut sein.
- Feuerstätten sind im Gartenhaus nicht zulässig.
- Kleintierhaltung ist nicht zugelassen.



- Außer Gartenhäusern dürfen keine zum – auch nur nach Stunden bemessen – 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 sowie freistehende Geschirrhütten mit einem max. umbauten Raum von 15 m<sup>3</sup>.
- Für die maximale Breite und Höhe der Geschirrhütten ist der diesem Bebauungsplan als Anlage beigefügte Schemaschnitt verbindlich.
- Bauliche Anlagen mit den dazugehörigen Nebenanlagen (z.B. Fischteiche), die der Aufsicht der Wasserrechtsbehörde unterliegen, bleiben unberührt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 17 – 20 BauNVO)

Die Gartenhäuser dürfen nicht mehr als ein Vollgeschoss erhalten. Die maximale Grund- und Geschossfläche beträgt 10 m<sup>2</sup>.

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

Die Baugrundstücke dürfen, je nach Planeinschrieb, nicht kleiner als 500 m<sup>2</sup> bzw. 1000 m<sup>2</sup> sein. Auf jedem Baugrundstück ist nur 1 Gartenhaus zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BBauG).

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgelegt.

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

Die Traufhöhe, gemessen vom bestehenden oder nach Ziffer B 1 zulässigerweise verändertem Gelände bis Schnittpunkt Außenwand/ Dachhaut, darf nicht mehr als 2,5 m betragen.

6. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG und § 14 BauNVO) und unüberbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Sitz- und Kinderspielplatzflächen dürfen nicht größer als insgesamt 30 m<sup>2</sup> sein. Pergolen und Rankgerüste dürfen eine maximale Fläche von 15 m<sup>2</sup> überdecken. Anstelle einer Pergola ist auch offene Überdachungen mit lichtdurchlässiger Dacheindeckung bis max. 15 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig (Vgl. B Nr. 5). Arbeits- und Lagerplätze sind unzulässig.

In einem Grundstücksstreifen mit einer Tiefe von 4,00 m, gemessen ab Böschungsoberkante des Baches, werden Nebenanlagen und Einrichtungen einschließlich der sonst nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässigen baulichen Anlagen ausgeschlossen.

7. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG)

Es sind anzupflanzen an obst- und laubabwerfenden Bäumen:

Pro 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 Baum mit über 15 m Wuchshöhe (z.B. Spitzahorn, Bergahorn, Birne, Süßkirsche, Linde, Kastanie, Ulme, Walnuss).



Pro 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 Baum mit einer Wuchshöhe unter 15 m (z.B. Obstbäume und Fehlahorn).

Je 10 m<sup>2</sup> 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 umpflanzen. Die hier gesetzten Büsche werden auf die zuvor geforderte Anzahl von Büschen angerechnet.

Das vorhandene Feldgehölz entlang des Flurstückes 655 ist auf der mit dem Planzeichen „PG“ gekennzeichneten Fläche (Flst. 651, 652), durch eine dreireihige Strauchpflanzung mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen, wie z.B. Hasel, Liguster, Pfaffenhütchen, Schwarzdorn, Strauchweide, Weißdorn und Wildrose, fortzusetzen.

Die hier gesetzten Gehölze werden ebenfalls auf die Anzahl der geforderten Büsche angerechnet.

8. Pflanzverbot (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BBauG)

Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig.

9. Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG)

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.

10. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)

Die mit dem Planzeichen „LR 1“ gekennzeichneten Flächen werden als Leitungsrecht zur Führung eines Oberflächenwassergrabens zu Gunsten der Stadt Murrhardt festgesetzt.

Die mit dem Planzeichen „LR 2“ gekennzeichneten Flächen werden als Leitungsrecht zur Führung einer Quellwasserleitung zu Gunsten der Stadt Murrhardt festgesetzt.

11. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

Kleingärten in der privaten Grünfläche sind zulässig. Der § 52 der LBO bleibt unberührt.

12. Garagen und Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Die Herstellung von Garagen und überdachten Autostellplätzen sind unzulässig.

**B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 73 LBO)**

1. Geländeveränderungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 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 vom vorhandenen Gelände sind zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden.

2. Die Oberfläche der Sitz- und Kinderspielflächen muss wasserdurchlässig bleiben und ist dauerhaft zu begrünen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine oder ähnliches). Die Oberfläche der Stellplätze ist mit Rasengittersteinen oder Formsteinen zu befestigen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO). Stützmauern (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die Errichtung von Stützmauern bis max. 1,5m Höhe ist zulässig. Ausnahmen können für den Fall zugelassen werden, dass ein Stellplatz oder ein Gartenhaus aus erdstatistischen Gründen nicht ohne eine Stützmauer erstellt werden kann.

3. 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 rotbraunen Farben auszuführen. Dachaufbauten werden ausgeschlossen.

4. Äußere Gestaltung der Gartenhäuser und Geschirrhütten (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

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

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

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

6. Einfriedigungen (§ 73 Abs.1 Nr. 5 LBO)

Grundstückseinfriedigungen sind aus weitmaschigem Knotengittergeflecht oder Maschendraht an Holzpfosten bis 1,50 m Höhe gestattet. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

- 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 (s. hierzu Ziffer A 7). Schnitthecken sind entlang den seitlichen und hinteren Nachbargrenzen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig
- 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**

1. Für jedes Gartenhausgrundstück ist mindestens ein Autoabstellplatz anzulegen (§ 39 LBO).
2. Veränderungen des Geländes an einem Gewässer bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung (§ 76 WG).
3. Verstöße gegen bauordnungsrechtliche Festsetzungen können als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden. Es wird auf § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO verwiesen.
4. Bodenfunde (§20 Denkmalschutzgesetz)  
Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Rems-Murr-Kreis oder Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege -) anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht eine Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.
5. Das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes neigt aufgrund der geologischen Abfolge häufig zu Rutschungen. Dies ist bei der Errichtung von Stützmauern zu beachten. Insbesondere muss eine Reaktivierung gegebenenfalls vorhandener fossiler Rutschschollen ausgeschlossen werden. In Zweifelsfällen ist eine ingenieurgeologische Beratung durch einen Fachmann einzuholen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- |                                                                                                                             |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss vom                                                                                                | 31.10.1980          |
| 2. Abschluss der Bürgerbeteiligung                                                                                          |                     |
| 3. Beschluss als Entwurf vom                                                                                                | 18.10.1984          |
| 4. Als Entwurf lt. Bekanntmachung vom                                                                                       | 20.10.1984          |
| öffentlich ausgelegt vom                                                                                                    | 29.10. – 29.11.1984 |
| 5. Als Satzung beschlossen am                                                                                               | 07.02.1985          |
| 6. genehmigt vom Landratsamt Rems-Murr-Kreis mit Verfügung vom                                                              | 20.03.1985          |
| 7. Genehmigung und Auslegung öffentlich bekannt gemacht am                                                                  | 30.03.1985          |
| 8. öffentlich ausgelegt                                                                                                     | auf Dauer           |
| 9. In Kraft getreten am                                                                                                     | 30.03.1985          |
| 10. Vorstehender Lageplan mit Textteil ist eine Mehrfertigung des Bebauungsplanes, der vom Gemeinderat in seiner Sitzung am | 07.02.1985          |



Die Richtigkeit der Nr. 1 – 10 beurkundet:

Murrhardt, den 01.04.1985

Baurechtsamt

Gogel – Amtsrat

*Ausfertigungs- und Verfahrensvermerke zur 1. Änderung des Bebauungsplanes:*

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB): 31.01.2008
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses  
(§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB): in der Murrhardter Zeitung am 23.02.2008
- Ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung  
(§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB):  
in der Murrhardter Zeitung am 23.02.2008
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher  
Belange (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2  
Nr. 3 BauGB): am 03.03.2008
- Prüfung der Anregungen (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB): 26.06.2008
- Mitteilung der Ergebnisse (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB): 15.07.2008
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB): 26.06.2008
- Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses  
(§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB): 12.07.2008
- Inkrafttreten des Bebauungsplanes (§ 10 Abs. 3 Satz 3 BauGB): 12.07.2008

Murrhardt, den 26.06.2008

Schmidt

*Ausfertigungsvermerk:*

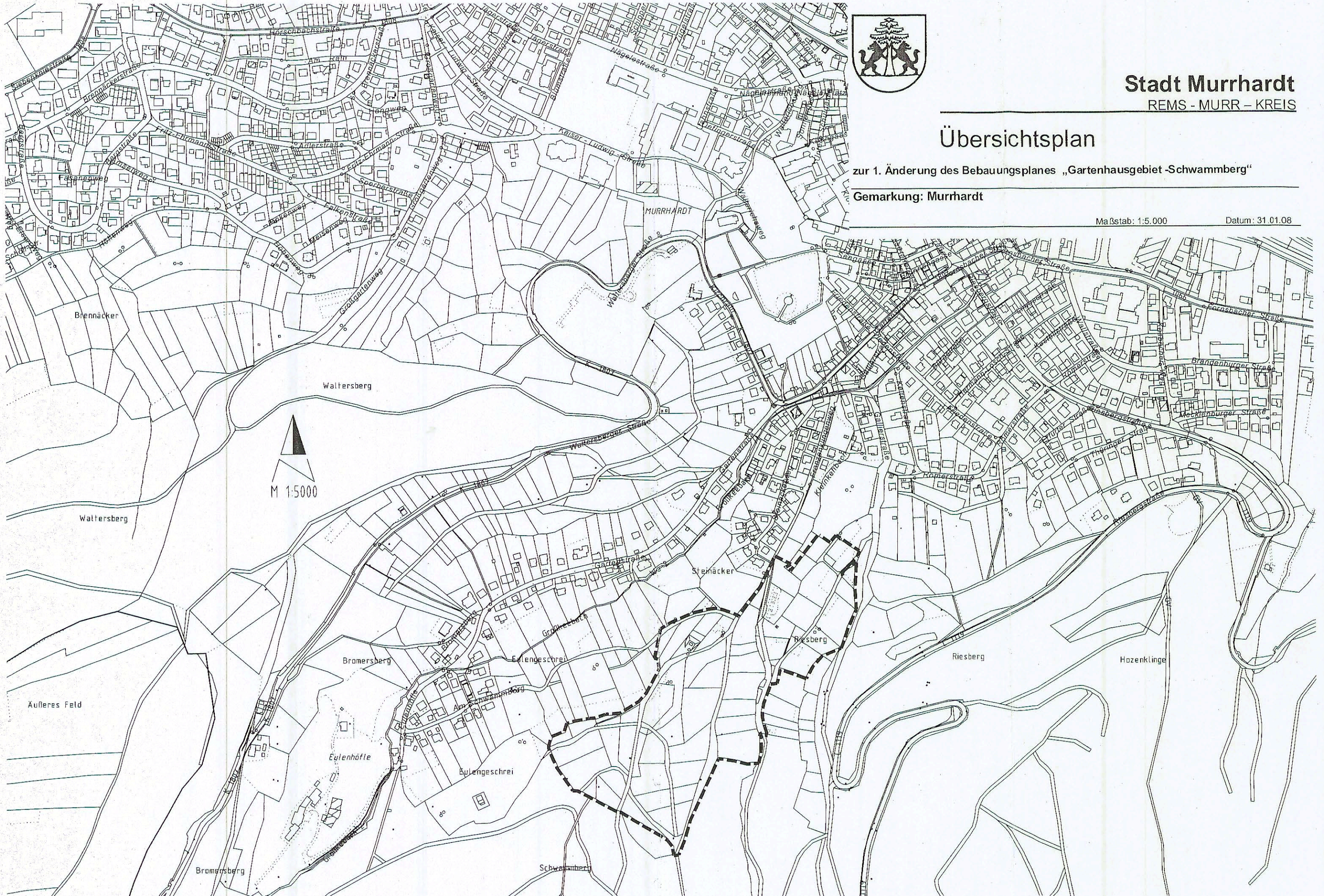
Diese Bebauungsplanänderung ist in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat der Stadt Murrhardt in öffentlicher Sitzung am 26.06.2008 als Satzung beschlossen worden. Die ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird angeordnet.

Murrhardt, den 04.07.2008

Dr. Gerhard Strobel  
Bürgermeister

D.S.





**Stadt Murrhardt**  
REMS - MURR - KREIS

## Übersichtsplan

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gartenhausgebiet -Schwammberg“

Gemarkung: Murrhardt

Maßstab: 1:5.000

Datum: 31.01.08

