



GEMEINDE MAGSTADT



GEPRÜFT
BÖBLINGEN,
DEN 08. NOV. 2005
BAURECHTSAMT



Bebauungsplan "Reisach" -Wochenendhausgebiet -

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle anderen Vorschriften außer Kraft.

Rechtsgrundlagen der Festsetzung dieses Bebauungsplanes sind:

Nach § 74 der LBO in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 1995 (Gesetzblatt S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert am 28. Mai 2003 (Gesetzblatt S. 271) hat der Gemeinderat der Gemeinde Magstadt den Bebauungsplan für Wochenendhäuser im Gebiet „Reisach“ am 13. September 2005 beschlossen.

Der beiliegende Abgrenzungsplan ist Bestandteil dieser Satzung. Wochenendhäuser dürfen lediglich in dem dafür vorgesehenen Gebiet errichtet werden.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Sondergebiet – Wochenendhausgebiet § 10 BauNVO

Zulässig sind Wochenendhäuser als Einzelhäuser mit der Möglichkeit zur Übernachtung und Nutzung während des gesamten Wochenendes.
Die ständige Benutzung zu Wohnzwecken ist unzulässig.

1.1.2 Nebenanlagen § 14 BauNVO

Zulässig sind Nebenanlagen als Geschirrhütten bis zu 15 m³. Ferner sind zulässig eine Überdachung oder Pergola bis 12 m² Grundfläche in Verbindung mit einem Wochenendhaus sowie offene Stellplätze. Weitere Nebenanlagen sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grundfläche der Wochenendhäuser

Die zulässige Grundfläche ist auf max. 35 m² begrenzt. Dachvorsprünge bis zu max. 0,50 Metern sind nicht auf diese festgesetzte Fläche anzurechnen.

1.2.2 Unterkellerung

Eine Unterkellerung der Wochenendhäuser ist zulässig, höchstens jedoch bis zur Größe der Grundfläche des Wochenendhauses.

1.2.3 Anzahl der Wochenendhäuser

Auf jedem Grundstück ist nur 1 Wochenendhaus zulässig.

1.2.4 Mindestfläche der Baugrundstücke

Als Mindestgröße für neuzubildende Baugrundstücke werden 8 ar festgesetzt.



- 1.3 *Bauweise*
Offene Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.
- 1.4 *Stellplätze*
Auf jedem bebauten Grundstück sind mindestens zwei Stellplätze am Zufahrtsweg zum Grundstück herzustellen. Die Verwendung von Bitumen, Schwarzbelag und Ortbeton ist nicht zulässig.
- 1.5 *Erschließung – Verkehrsflächen*
Die Gemeinde Magstadt ist nicht verpflichtet, die Grundstücke mit Versorgungs- und Entsorgungsleitungen zu versehen oder für einen besseren als der bisherigen Nutzung entsprechenden Ausbau der vorhandenen Wege Sorge zu tragen.
- 1.6 *Pflanzgebot*
Wird auf einem bisher unbebauten Grundstück ein Gebäude errichtet oder ein Gebäude abgerissen und anschließend wieder errichtet kommt, das Pflanzgebot zur Anwendung. Dies sieht vor, dass der Charakter der Landschaft erhalten bleiben muss. Der natürliche Bewuchs von Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten. Es sind nur einheimische Bäume und Sträucher zugelassen. Für jedes neuerrichtete Wochenendhaus sind mindestens drei einheimische Obstbäume (Halbstamm oder höher) auf dem Baugrundstück zu pflanzen.
- 1.7 *Aufschüttungen*
Abgrabungen und Auffüllungen für die Erstellung von Terrassen u. ä. an Hanglage sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,5 Metern zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 *Bauweise*
Einfaches Holz- oder Massivhaus. Wohnwagen, Bauwagen und Kraftfahrzeuge dürfen nicht abgestellt und als Wochenendhaus genutzt werden.
Geschirrhütten sind nur in einfacher Holzbauweise zulässig.
- 2.2 *Firstrichtung*
Wochenendhäuser sind mit dem Giebel zum Tal zu erstellen.
- 2.3 *Dachform und Dachneigung*
Die Bauten sind mit Satteldächern von 25° bis 35 ° Dachneigung zu versehen.
- 2.4 *Gebäudehöhe und Gebäudebreite*
Die Firsthöhe, vom bergseitigem, natürlichem Gelände gemessen, darf 4,20 Meter und die Gebäudebreite 5 Meter nicht überschreiten.
- 2.5 *Dachdeckung*
Die Dachdeckung hat mit dunklen, unauffälligen Ziegeln zu erfolgen.
- 2.6 *Farbgebung*
Die Außenwände der Gebäude und Nebenanlagen sind in unauffälligen Farbtönen zu halten.



2.7 *Abstände*

Der gesetzliche Mindestgrenzabstand ist einzuhalten. Einzelne Gebäude dürfen nicht mit einer Pergola, Überdachung, Terrasse o.ä. verbunden werden.

→ auch § 4 III LBO: 3m Abstand zum Umland

2.8 *Einfriedigungen:*

Einzäunungen sind mit einem bis zu 1,50 Meter hohem Maschendrahtzaun zulässig. Auf das Pflanzgebot wird verwiesen.

3. Hinweise:

3.1 *Freileitungen*

Die Zuführung von elektrischem Strom zu den Grundstücken mittels Freileitungen ist nicht gestattet.

3.2 *Brandbekämpfung*

Sofern für Feuerlöschzwecke keine ausreichende Wassermenge zur Verfügung steht, sind für die erste Brandbekämpfung technische Löschmittel (Handfeuerlöscher) vorzusehen.

3.3 *Heilquellenschutzgebiet/ Errichtung von Brunnen*

Das Plangebiet liegt im „Heilquellenschutzgebiet zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart- Bad Cannstatt und Stuttgart- Berg“. Die zugehörige Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.06.2002 ist zu beachten.

Die Errichtung von Brunnen ist gem. § 37 Wassergesetz bei der Unteren Wasserbehörde vorher anzuzeigen. Die Grundwassernutzung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Grundwasser darf nur bis zum Lettenkeuper erschlossen werden.

3.4 *Abwasserbeseitigung*

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über geschlossene Gruben. Auf die Satzung über die Entsorgung von Kleinkläranlagen und geschlossenen Gruben (Entsorgungssatzung) wird hingewiesen.

3.5 *Oberirdische Gewässer*

Im Plangebiet vorhandene vermarkte Entwässerungsgräben sind funktionstüchtig zu erhalten und entsprechend zu pflegen.

3.6 *Denkmalschutz*

In den Gewannen Gansäcker sowie Lochklinge befinden sich zahlreiche mittelalterliche und frühneuzeitliche Straßentrassen, an deren Erhaltung ein besonderes öffentliches Interesse besteht. Bauliche Veränderungen sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Magstadt, den 13. Juni 2005


Dr. Hans- Ulrich Merz
Bürgermeister

Bebauungsplan „Reisach“

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Lage und Größe des Bebauungsplangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt nordöstlich der Warmbronner Straße und wird wie folgt begrenzt: Im Norden durch den Feldweg mit der Flurstücksnummer 4349, im Osten durch die Feldwege mit den Flurstücksnummern 4829 sowie die Flurstücke 4792, 4791, 4790/1, 4789, 4787/2, 4786/2, 4784, 4774, 4773, 4772, 4771, 4770, 4769, 4768, 4765, 4764, 4763, 4762, 4757.

Die Größe umfasst ca. 34 ha.

2. Vorbereitende Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche ausgewiesen. Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Jedoch findet die Ortsbausatzung aus dem Jahre 1960 Anwendung.

3. Bestand innerhalb des Planungsgebietes

Auf einer Vielzahl von Grundstücken befinden sich Wochenendhäuser, die auf der Planungsgrundlage der Ortsbausatzung errichtet wurden.

4. Anlass, Ziele und Zwecke der Bebauungsplanung

Einige Regelungen in der derzeit noch gültigen Ortsbausatzung sind nicht ausreichend konkretisiert bzw. enthalten Festsetzungen, die aufgrund von aktueller Rechtsprechung nicht mehr zulässig sind.

Aus diesen Gründen ist es erforderlich, den Bebauungsplan „Reisach“ aufzustellen, um die derzeitige Nutzung und die Eigenart des Gebietes als Wochenendhausgebiet zu erhalten.

5. Städtebauliches Konzept

Durch die vorgegebene maximale Gebäudegrundfläche sowie die Festsetzung einer Mindestgröße von Baugrundstücken soll die lockere Bebauung des Gebietes bewahrt werden.

6. Planinhalte, Festsetzungen

a) Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Gebiet soll dem Schwerpunkt der Bebauung durch Wochenendhäuser und der damit verbundenen Freizeitgestaltung dienen. Deshalb wird das Gebiet als Sonderbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO ausgewiesen.

b) Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

Die bestehende und künftige vorgesehene lockere Bebauung erfordert eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO. Um die Massivität der Bebauung, die sich überwiegend in Hanglage befindet, möglichst gering zu halten, wird die Firstrichtung der Dächer vorgeschrieben.

c) Garagen und Stellplätze

Aufgrund der schmalen Anfahrtswege wird festgesetzt, dass mindestens zwei Stellplätze je neu errichtetem Wochenendhaus hergestellt werden muss. Dies ist erforderlich, um die Behinderungen durch geparkte Fahrzeuge zu vermindern und eine Zufahrt zu einzelnen Grundstücken im Notfall zu gewährleisten. Es sind nur offene Stellplätze zugelassen.

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser ist nicht vorgesehen, da es sich lediglich um Gebäude und Anlagen für den vorübergehenden Aufenthalt handelt. Auf die bestehende Satzung über die Entsorgung von Kleinkläranlagen und geschlossenen Gruben (Entsorgungssatzung) wird hingewiesen.

Magstadt, den 13. Juni 2005



Dr. Hans- Ulrich Merz
Bürgermeister

GEMEINDE MAGSTADT



Ausfertigung

Es wird hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom 13.06.2005 sowie die Begründung zum Bebauungsplan, ebenfalls in der Fassung vom 13.06.2005, dem Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung am 13.09.2005 zu Grunde lag.

Magstadt, den 25.10.2005



Dr. Hans-Ulrich Merz
Bürgermeister

