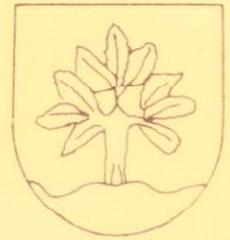
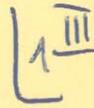


Rems - Murr-Kreis  
Gemeinde Berglen  
Gemarkung Reichenbach  
Flur: 1 (Lehnenberg)



---

# Bebauungsplan „Weingartäcker – Erweiterung“

---

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2253)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 132)
- Planzeichenverordnung (Planz V81) vom 30.7.1981 (BGBl. I, S. 833)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), geändert am 1.4.1985 (GBl. S. 51) und am 22.2.1988 (GBl. S. 55)
- Garagenverordnung (GaVO) vom 13.9.1989 (GBl. S. 458)

In Ergänzung der zeichnerischen und farblichen Darstellung des Bebauungsplanes sowie der Planzeichen und Planeinschriebe werden festgesetzt:

## A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1)+(2) BauGB + BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung: (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB + §§ 1-15 BauNVO)  
WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB + §§ 16-21 BauNVO)  
Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO + § 20 BauNVO)  
Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO + § 19 BauNVO)  
Geschoßflächenzahl (§ 16 (2) Nr. 2 BauNVO + § 20 BauNVO)  
Siehe Nutzungsschablone im Lageplan.

3. Bauweise: (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

 = Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)  
Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Stellung der baulichen Anlagen: (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)  
Die im Lageplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind zwingend.

5. Unbedeutende Bauteile: (§ 23 (3) BauNVO)  
Balkone und andere unbedeutende Bauteile dürfen die Baugrenzen bis 1,50 m überschreiten.

6. Garagen: (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)  
Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Pflanzbindung: (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)  
Zur Erhaltung des Landschaftsbildes sind innerhalb der im Lageplan dargestellten Flächen die vorhandenen Obstbäume dauernd zu erhalten und gegebenenfalls nachzupflanzen (Streubstwiesen).

8. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen: (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)  
lr = Leitungsrecht der Gemeinde Berglen für Wasser und Abwasser.

## 9. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhe (§9(2) BauGB, §16(2) Nr. 4 BauNVO

Die Höhenlage wird festgesetzt durch: + §18 BauNVO)

- Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) als Bezugshöhe.
- Festlegung der max. zulässigen Traufhöhe (TH) bezogen auf die EFH.
- Festlegung einer max. zulässigen Firsthöhe (FH) bezogen auf die EFH.

Traufhöhe: Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

Firsthöhe: Schnittpunkt der Dachoberkanten.

EFH: Erdgeschoßfußbodenhöhe.

	EFH	max. zul. TH	max. zul. FH
II	s. Planeinschrieb	350 m	750 m

Eine Veränderung der EFH ist möglich, jedoch dürfen die auf die festgelegte EFH bezogenen First- und Traufhöhen nicht überschritten werden.

Die Traufhöhe ist über mind.  $\frac{2}{3}$  der Gebäudelänge einzuhalten.

## B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9(4) BauGB + §73 LBO)

### 1. Gebäudehöhen: (§73 (1) Nr. 7 LBO)

Siehe Ziff. A 9 Höhenlage.

### 2. Dachform und Dachneigung: (§73 (1) Nr. 1 LBO)

Wohngebäude: Satteldächer mit 25-35° Neigung

- Garagen:
- Satteldach 25-35°
  - Pultdach 15-35°
  - Flachdach nur in Verbindung mit Erdüberdeckung

### 3. Außere Gestaltung: (§73 (1) Nr. 1 LBO)

#### 3.1 Dacheindeckung:

Die Dachflächen sind mit naturrotem bis rotbraunem Material in kleinmaßstäblichen Formaten (Ziegelgröße) einzudecken.

#### 3.2 Fassadengestaltung:

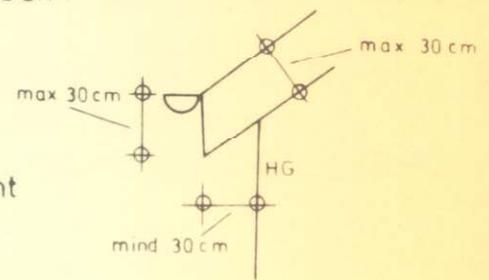
Die Fassaden sind in erdfarbenen Tönen mit einem Hellbezugswert von 20-80 auszuführen.

Bei Fassadenverkleidungen sind nur kleinmaßstäbliche Formate (Ziegelgröße) zugelassen.

3.3 Dachüberstände sind zwingend vorgeschrieben:

Taufseitig mind. 30 cm

Giebelseitig mind. 20 cm



3.4 Die Tauf- und Ortgangverkleidung darf nicht breiter als 30 cm ausgeführt werden.

3.5 Aneinandergebaute Gebäude und Garagen sind hinsichtlich

- Dachrandausbildung
- Dachform und Dachneigung
- Art und Farbe der Dacheindeckung zwingend anzugleichen.

3.6 Nebenanlagen:

Für Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, gelten folgende Festsetzungen:

- Dachform als Sattel- oder Pultdach
- Angleichung der äußeren Gestaltung an das Hauptgebäude (Material, Struktur, Farbe, oder Verbletterung mit Holz)
- Angleichung der Dacheindeckung (Material, Farbe) an das Hauptgebäude.
- Wand- oder Dachverkleidungen aus Pappe oder Wellblech sind nicht zugelassen.

4. Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 73 (1) Nr 5 LBO)

Veränderungen des natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,00 m Höhenunterschied sind nicht zugelassen. Ausnahmen sind in begründeten Fällen zugelassen.

Hinweis Generell sind die Geländeänderungen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen darzustellen.

Amtliche Geländeschnitte sind in 2-facher Fertigung vorzulegen.

5. Einfriedigungen: (§ 73 (1) Nr 5 LBO)

Als Einfriedigungen sind Hecken, Holzzäune aus senkrechten Latten oder Mauern aus Naturstein bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über Straßenniveau bzw. Gelände zugelassen. Drahtzäune dürfen nur in Verbindung mit Hecken errichtet werden.

Mit Einfriedigungen muß von der öffentlichen Verkehrsfläche und den landwirtschaftlichen Grundstücken ein Abstand von mindestens 0,50 m eingehalten werden.

6. Gestaltung der Außenanlagen und Stellplätze: (§ 73 (1) Nr 5 LBO)

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Garagenzufahrten dürfen nicht mit einem wasserundurchlässigen Belag hergestellt werden.

Zugelassen sind nur solche Beläge, die anfallendes Oberflächenwasser versickern lassen:

z. B. Rasensteine, Spurplatten, Schotterrasen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen u. Ä.

B7. Außenantennen: ( § 73(1) Nr.3 LBO)

Außenantennen sind unzulässig, sofern ein Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne bzw. Breitbandkabel gewährleistet ist.

Ist dies nicht der Fall, ist je Wohngebäude max. eine Antenne zulässig.

B8. Solaranlagen: ( § 73(1) Nr.1 LBO)

Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig, jedoch nicht als Dachaufbauten, die von der festgesetzten Dachneigung abweichen.

Von den Gestaltungsvorschriften nach Ziff. B 3.1 sind beim Einbau von Solaranlagen grundsätzlich Ausnahmen zulässig.

## C. Hinweise

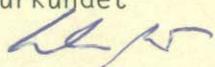
1. Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).  
Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen.
2. Stellplatznachweis : ( Erlaß LRA v. 20. 10. 1989 )
  - a) Wohngebäude mit einer Wohnung 20 Stellplätze  
( Einzelgebäude , Doppelhaushälften , Reihenhäuser )
  - b) Wohngebäude mit mehr als einer Wohnung  
( Mehrfamiliengebäude , Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung )
    - je Wohnung mit weniger als 50 qm Wohnfläche 1,0 Stellplätze
    - je Wohnung mit mehr als 50 qm Wohnfläche 1,5 StellplätzeBei großen Wohnungen ( ab 110 qm Wohnfläche ) ist die Anzahl zu erhöhen.  
Ergeben sich bei der Berechnung Bruchzahlen, so ist aufzurunden.  
Grundlage für die Wohnflächenberechnung ist DIN 283.  
Stauräume vor Garagen können nicht als notwendige Stellplätze anerkannt werden.
  - c) Für alle anderen Gebäude und Anlagen gelten die Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift vom 8. 12. 1986
  - d) Die Entscheidung über die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird von der Baurechtsbehörde getroffen.
3. Die zur Befestigung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Betonfundamente für Rand - und Rabattensteine sind vom jeweiligen Anlieger zu dulden.
4. Wird im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Rems - Murr - Kreis, Waiblingen als Untere Wasserbehörde sowie das Wasserwirtschaftsamt Besigheim, Außenstelle Schorndorf als technische Fachbehörde sowie das Bürgermeisteramt zu benachrichtigen. Grundwasser darf auf Dauer der Sammelkläranlage nicht zugeleitet werden.
5. Für beide Gebäude müssen Druckerhöhungsanlagen mit Vorlaufbehälter eingebaut und unterhalten werden.

## Verfahrensvermerke :

- |   |                             |
|---|-----------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluß<br>( § 2 BauGB ) vom                          | 19. SEP. 1989               |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr 1<br>( § 2 BauGB ) am            | 12. OKT. 1989               |
| 3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung<br>( § 3 BauGB ) am                  | 06. JUNI 1990               |
| 4. Auslegungsbeschluß<br>( § 3 BauGB ) vom                            | 12. JUNI 1990               |
| 5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr 4<br>( § 3 BauGB ) am            | 28. JUNI 1990               |
| 6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs<br>( § 3 BauGB ) vom bis    | 09. JULI 1990 09. AUG. 1990 |
| 7. Satzungsbeschluß<br>( § 10 BauGB + § 73 LBO ) vom                  | 11. SEP. 1990               |
| 8. Genehmigung des Bebauungsplanes<br>( § 11 BauGB )                  | 21. FEB. 1991               |
| 9. Ortsübliche Bekanntmachung der<br>Genehmigung<br>( § 12 BauGB ) am | 10. OKT. 1991               |
| 10. Rechtsverbindlichkeit des Planes<br>( § 12 BauGB )                | 10. OKT. 1991               |
| 11. Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 4 BauGB<br>erlöschen am    | 31. DEZ. 1994               |

Mit Erlaß vom 21.02.1991 wurde  
gemäß § 11 Abs. 3 BauGB keine  
Verletzung von Rechtsvorschriften  
geltend gemacht.

gez. Schippert  
beurkundet

  
Weingärtner



23. JAN. 1991

Berglen, den .....

Ausgefertigt:

Berglen, den .....

02. OKT. 1991

*Muaben*

(Unterschrift)  
Bürgermeister



*Muaben*

(Unterschrift)  
Bürgermeister

Gefertigt Urbach, den 15. Februar 1990 / 12. Juni 1990

*Gläuner*

(Unterschrift)

Ingenieur- u. Vermessungsburo  
GLÄUNER - ROTH - SCHULE  
Neumühleweg 42  
7058 Urbach  
Telefon (07181) 81418  
Telefax (07181) 89958

Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtliche genehmigte Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.