



## **Begründung**

zum

Bebauungsplanentwurf

**"Zwölfbeetweg"**

Gemarkung Rettersburg

(gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

---

### **1. Plangebiet**

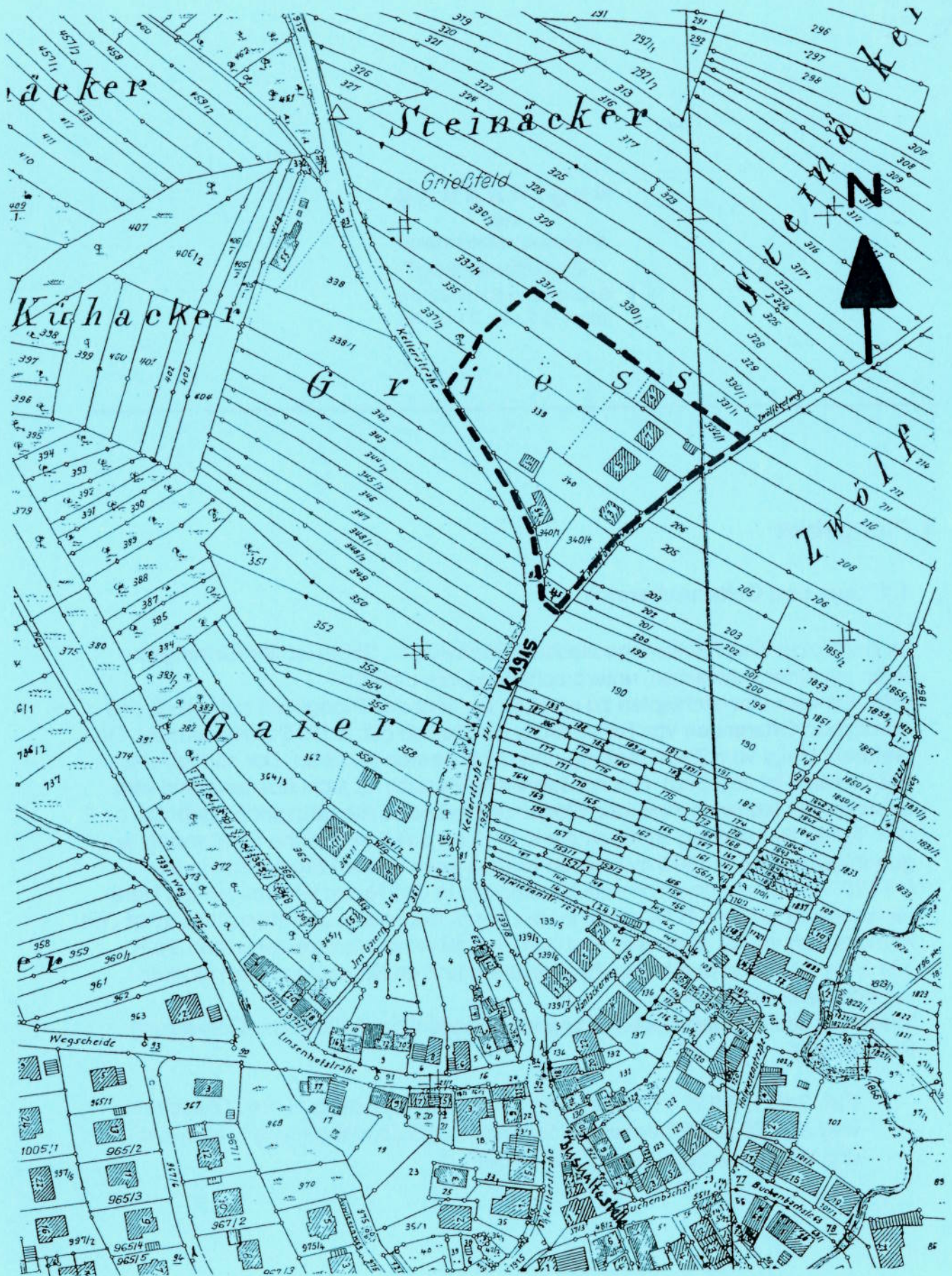
#### **1.1 Lage und Geltungsbereich**

Im nachfolgenden Flurkartenausschnitt (Maßstab 1 : 2500) ist der Geltungsbereich mit einer schwarzen, unterbrochenen Linie umfaßt.

Wie aus dem Übersichtsplan zu ersehen ist, liegt das Plangebiet außerhalb des nördlichen Ortsrandes von Rettersburg nordöstlich der K 1915 (Kelterstraße). Das Gelände steigt vom Zwölfbeetweg nach Nordwesten leicht an. Der südöstliche Planbereich ist überbaut. Der nordwestliche Bereich ist nicht überbaut und wird teilweise als landwirtschaftliche Fläche und teilweise als Hausgarten genutzt. Der Teilort Rettersburg ist durch die K 1915 an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Die K 1915 mündet im Norden beim Ortsteil Stöckenhof in die L 1120. Es besteht dadurch eine Verbindung in den Raum Winnenden bei Hermannsweiler und zur B 14 sowie in den Raum Backnang über Königsbrunnhof und Allmersbach im Tal. Begrenzt wird das Plangebiet im Nordwesten durch die K 1915, im Südosten durch den Zwölfbeetweg und im Nordosten durch landwirtschaftliche Grundstücke.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen folgende Grundstücke der Gemarkung Rettersburg:

Flst. 345/1, 340/1 (Kelterstr. 54), 340/4 (Zwölfbeetweg 1), 340 (Zwölfbeetweg 3), 339 (Zwölfbeetweg 5, teilweise), 335 (Zwölfbeetweg 7, teilweise) und 332/1 (Zwölfbeetweg 9, teilweise).



## 1.2 Größe des Plangebiets

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von  
Sie teilt sich wie folgt auf:

ca. 0,9364 ha.

Allgemeines Wohngebiet (WA)  
öffentliche Verkehrsfläche

ca. 0,9304 ha

ca. 0,0060 ha

## 1.3 Bebauung

Das Plangebiet ist im südöstlichen Bereich bebaut mit Wohngebäuden und Garagen. Auf dem Flst. 339 ist noch ein landwirtschaftlicher Schuppen vorhanden. Die nordwestlichen Teilflächen der Flst. 340, 339, 335 und 332/1 sind nicht bebaut.

## 2. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

### 2.1 Flächennutzungsplan (FNP)

In dem seit 30.04.1992 wirksamen FNP, bei dem es sich um den gemeinsamen Plan des Gemeindeverwaltungsverbandes Winnenden und der Gemeinde Berglen für den Zeitraum 1990 - 2000 handelt, ist der Planbereich als bestehende Wohnbaufläche dargestellt.

### 2.2 Regionalplan

Die Gemeinde Berglen gehört zum Rems-Murr-Kreis und damit zur Region Stuttgart. Sie ist im Regionalplan vom 22.07.1998, der seit 01.03.1999 rechtskräftig ist, als selbständiger Verwaltungsraum mit Eigenentwicklung in der Randzone des Verdichtungsraumes ausgewiesen und dem Nahbereich Winnenden (Unterzentrum) zugeordnet. Der Nahbereich Winnenden gehört zum Mittelbereich Waiblingen/Fellbach. Regionalplanerische Ziele werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

### 2.3 Bebauungspläne

Der gesamte Geltungsbereich ist bisher durch den einfachen Bebauungsplan (Baulinienplan) zur Festlegung einer Baulinie entlang des Feldwegs 28/1 überplant. Der Baulinienplan wurde durch das Landratsamt Waiblingen am 09.06.1961 genehmigt. Der Feldweg 28/1 ist heute der Zwölfbeetweg (Flst. 207). Auf dem Flst. 332/1, das aus den Flst. 332/1 und 333 gebildet wurde, weist dieser Baulinienplan überbaubare Grundstücksflächen für einen landwirtschaftlichen Betrieb (Aussiedlerhof) aus. Auf die nachfolgende Verkleinerung des Lageplans wird verwiesen. Die Flst. 340/1, 340/4 und 3441 wurden durch den Bebauungsplan "Zwölfbeetweg - Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB" (rechtsverbindlich seit 31.10.1996) überplant.



## **2.4 Denkmalschutz**

Belange des Denkmalschutzes sind, soweit bisher bekannt, nicht betroffen. Bei den bestehenden Gebäuden handelt es sich um keine Kulturdenkmale. Über Baudenkmale ist im Planbereich nichts bekannt.

## **2.5 Grundwasserschutz - Hochwasserschutz - Niederschlagswasser**

Das Plangebiet liegt weit ab von Wasserschutzgebieten und rd. 200 m vom Buchenbach, der südöstlich des Plangebietes als Rohr- und Hofwiesenbach verläuft. Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete werden deshalb durch den Bebauungsplan nicht betroffen.

Die Beseitigung von Niederschlagswasser, das auf befestigten Flächen anfällt, muß in die öffentliche Kanalisation erfolgen. Eine Versickerung ist trotz der relativ hohen Anteile an Freiflächen nicht möglich, weil die Freiflächen bergseits der Bebauung liegen. Eine Ableitung in den Buchenbach (Hofwiesenbach) ist aus Kostengründen nicht vertretbar, weil der Bach rd. 200 m entfernt ist. Außerdem fehlt bei den bereits errichteten Gebäuden im Plangebiet ein Trennsystem in der Hausentwässerungsanlage. Im Abschnitt "Hinweise" wurde deshalb folgender Text unter Ziffer 11 eingefügt:

*Wegen einer dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser wird auf das Hinweisblatt Nr. 25 (Stand 20.07.1999) des Landratsamts Rems-Murr-Kreis (Umweltschutzamt -Fachbereich Technik-) verwiesen.*

## **2.6 Natur- und Landschaftsschutz**

Der gesamte Planbereich liegt außerhalb eines Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebietes. Es sind auch keine Biotop- oder Naturdenkmale betroffen. Die Landschaftsschutzgebietsgrenze verläuft zwischen den Flst. 331/1 und 330/2 bzw. 330/1 und 329 und südöstlich des Zwölfbeetweges im Bereich der Flst. 210, 211 und 212. Auf die Eintragung im Lageplan zum Bebauungsplan wird verwiesen.

## **3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Der Gemeinderat hat am 19.10.1999 einen Aufstellungsbeschluß für diesen Bebauungsplan gefaßt. Ziel und Zweck ist die Sicherung der Wohnbebauung und die Aufhebung überbaubarer Grundstücksflächen für ein landwirtschaftliches Anwesen auf dem Flst. 332/1. Gleichzeitig soll den bestehenden Wohngebäuden eine bessere Nutzung ermöglicht werden. Durch die Ausweisung von nicht überbaubarer Grundstücksfläche im nordwestlichen Planbereich soll eine weitere Bebauung ausgeschlossen werden. Die Gemeinde ist der Auffassung, daß die bauliche Entwicklung von Rettersburg im Bereich zwischen Zwölfbeetweg und Hofwiesenstrasse und im Bereich "Gaiern" abgewartet werden sollte, um diese Streusiedlung in

eine zusammenhängende Bebauung einzubinden. Außerdem würde bei einer Bebauung im nordwestlichen Bereich näher an eine Gaststätte herangerückt, die vor allem im Sommer durch eine Gartenwirtschaft stark genutzt wird.

Durch die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 3 BauGB wird gewährleistet, daß in jedem Einzelfall die Einfügung der Bauvorhaben in das Landschaftsbild geprüft wird.

#### **4. Wohnungs- und Infrastruktur**

Der Ortsteil Rettersburg hat sich vom früher stark landwirtschaftlich orientierten Ort nach dem 2. Weltkrieg in eine Wohngemeinde gewandelt. Die im FNP dargestellten Wohnbauflächen sind teilweise bebaut. Lediglich die geplante Wohnbaufläche "Hanfäcker" zwischen Kelterstraße und Hofwiesenstraße südlich des Plangebiets ist noch nicht überbaut.

#### **5. Städtebauliche Grundgedanken**

Die bestehende Bebauung soll gesichert werden. Gleichzeitig soll die Möglichkeit bestehen, geringfügige Erweiterungen an den Gebäuden vorzunehmen. Es sollen so wenig wie möglich Festsetzungen bzw. örtliche Bauvorschriften getroffen werden. Aus diesem Grund wird lediglich ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Da das Plangebiet nicht mit dem übrigen Ortsgebiet verbunden ist, soll in jedem Einzelfall die Auswirkung auf das Landschaftsbild geprüft werden. Aus diesem Grund wird auch der nordwestliche Planbereich nur als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Hier sollte abgewartet werden, wie sich die weitere bauliche Entwicklung von Rettersburg ergibt.

#### **6. Grünordnungsplanung**

Auf einen Grünordnungsplan wird verzichtet, weil nur bereits bebaute Flächen überplant werden. Auf die Darstellung von Pflanzbindungs- oder Pflanzgebotsflächen wird ebenfalls verzichtet. Es wird lediglich im Abschnitt "Hinweise" vermerkt, daß im Planbereich nur hochstämmige Obstbäume oder standortgerechte, einheimische Laubbäume bzw. Sträucher gepflanzt werden dürfen.

Nach einer Umweltverträglichkeitsuntersuchung des Planungsbüros Heitzmann, Weissach im Tal kann westlich der K 1915 noch bebaut werden. Dadurch wäre das Plangebiet besser an eine Bebauung angebunden. Im Zusammenhang mit der Bebauung westlich der K 1915 ist denkbar, daß das Plangebiet nordwestlich der bestehenden Bebauung erweitert wird. Aus diesem Grund soll auf eine Eingrünung verzichtet werden. Hinzu kommt, daß die Eingrünung erst durchsetzbar ist, wenn bauliche Erweiterungen oder Umbauten an den bestehenden Gebäuden vorgenommen werden.

## **7. Hydrogeologie und Bodenschutz**

Im Planbereich sind keine Grundwasservorkommen bekannt. Mit starken Eingriffen in das Erdreich ist nicht zu rechnen. Im Abschnitt "Hinweise" wird jedoch auf das Verfahren bei Grundwasseraufschlüssen bzw. auf den Bodenschutz hingewiesen. Außerdem wird in Ziffer 10 empfohlen, Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

## **8. Altlasten**

Die Gemeinde hat die historische und die orientierende Erkundung von Altlasten durch das Ingenieurbüro Geotechnik Dr. Behringer, Aalen durchführen lassen. Dabei hat sich gezeigt, daß sich im Plangebiet keine Altlastflächen befinden. Auch die Untersuchungen im Auftrag des Rems-Murr-Kreises haben im Planbereich keine verdächtigen Flächen ergeben. Einer Verwirklichung der Planung steht aus diesem Grund nichts entgegen.

## **9. Immissionsschutz**

Immissionsschutzrechtliche Maßnahmen müssen nach Auffassung der Gemeinde nicht getroffen werden. Aus diesem Grund ist auch eine Ermittlung der Lärmbelastung durch die K 1915 nicht notwendig. Der Verkehr ist relativ gering auf dieser Strecke. Außerdem ist das gesamte Plangebiet bereits mit Wohngebäuden bebaut. Im Textteil wird unter "Hinweise" die Ziffer 9 eingefügt.

## **10. Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet liegt an der zur Verbundstufe II gehörenden Buslinie 337 der Fa. Knauss-Reisen, Schorndorf. Diese führt von Oppelsbohm nach Winnenden über Rettersburg - Öschelbronn - Stöckenhof - Bürg - Baach - Höfen - Hertmannsweiler. Die einzige Bushaltestelle in Rettersburg befindet sich in der Ortsmitte und ist ca. 300 m vom Plangebiet entfernt.

## **11. Erschließung und technische Infrastruktur**

Der gesamte Planbereich ist durch den Zwölfbeetweg (Flst. 207) erschlossen. Dieser Ortsweg, der nach der Bebauung als Feldweg weitergeführt wird, ist noch nicht bebauungsplanmäßig ausgebaut. Er hat entlang des Plangebiets eine Breite zwischen 4,00 m und 5,00 m. Ab dem Flst. 339 (Zwölfbeetweg 5) bis zum Flst. 332/1 (Zwölfbeetweg 9) ist der Zwölfbeetweg auf die Privatgrundstücke ausgedehnt, ohne daß die Flächen in Besitz der Gemeinde sind. Aus diesem Grund wird vom Flst. 340 (Zwölfbeetweg 3) bis einschließlich dem Flst. 332/1 (Zwölfbeetweg 9) ein Streifen bis 1,00 m Breite als öffentliche Verkehrsfläche festge-

setzt. Dadurch hat die Gemeinde ein Vorkaufsrecht gem. § 24 Abs. 1 BauGB. Das Flst. 340 wird einbezogen, weil dann eine gleichmäßige Linienführung auf der Nordwestseite des Zwölfbeetweges gewährleistet ist. Im südöstlichen Bereich des Flst. 332/1 führt ein durch Dienstbarkeit im Grundbuch gesichertes Überfahrtsrecht für die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegenen landwirtschaftlichen Grundstücke. Diese Überfahrt wird zusätzlich noch durch ein Geh- und Fahrrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB öffentlich-rechtlich festgesetzt.

Für die Ortsdurchfahrt der K 1915 gibt es einen Ausbauentwurf des Straßenbauamts Schorndorf vom März 1996. Das Ausbauende befindet sich unmittelbar an der Einmündung des Zwölfbeetweges auf Höhe der Südwestgrenze des Flst. 345/1 und somit außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Der Ausbauentwurf ist im Lageplan teilweise dargestellt.

Sichtfelder an der Einmündung des Zwölfbeetweges in die K 1915 sollen lt. Straßenbauamt Schorndorf 3 m x 110 m betragen. Da die Sichtfelder außerhalb des Geltungsbereichs liegen, wird im Lageplan der Vermerk angebracht

*Sichtfeld 3/110 m eingehalten.*

Die Abwasserbeseitigung des Plangebiets erfolgt über einen öffentlichen Kanal, der vom Zwölfbeetweg über das Flst. 208 zum Hauptsammler in der Hofwiesenstraße führt. Das Abwasser wird in der Sammelkläranlage der Gemeinde gereinigt.

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist über das öffentliche Netz gesichert. Das Plangebiet ist über eine PVC-Leitung mit 100 mm NW vom Hochbehälter "Gänsrain" in Oppelsbohm versorgt. Der Wasserdruck ist ausreichend.

Die Versorgung mit Elektrizität obliegt der Firma Kraftwerk Altwürttemberg AG, Ludwigsburg. Sie erfolgt über Freileitungen. Da die nächste Umspannstation ca. 300 m entfernt ist, wird die Versorgung über Freileitungen bestehen bleiben. Die Gemeinde wird aus wirtschaftlichen Gründen deshalb auch keine Erdkabel verlangen. An der Südwestspitze des Plangebiets führt eine 20 kV-Freileitung über die gemeindeeigenen Grundstücke Flst. 345/1 und 340/1. Wohngebäude liegen jedoch nicht innerhalb des Schutzstreifens der Leitung.

Die gesamte Gemeinde Berglen ist nicht an die Gasversorgung angeschlossen.

## **12. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da die Grundstücke bereits bebaut sind. Jedes Grundstück grenzt auch an den Zwölfbeetweg an, so daß immer eine Zufahrt gegeben ist.

### **13. Folgeinvestitionen**

Folgeinvestitionen wegen des Plangebiets kommen auf die Gemeinde nicht zu, da die Hausanschlußleitungen für Abwasser und Frischwasser von den jeweiligen Eigentümern zu tragen sind. Auch im Hinblick auf Schulen, Kindergärten und die Kläranlage bzw. Wasserversorgung wirkt sich die mögliche Bebauung nicht aus.

### **14. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **14.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung ist als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, daß die bestehende Wohnnutzung erhalten bleibt und erweitert werden kann. Da angrenzend an das Plangebiet nur landwirtschaftliche Grundstücke sowie im Nordwesten auf dem Flst. 338, Kelterstr. 55 eine Gaststätte vorhanden sind, bietet sich diese Art der baulichen Nutzung an. Ein "Reines Wohngebiet (WR)" oder ein "Mischgebiet (MI)" würden auch dem bisher vorhandenen Charakter widersprechen. Trotzdem soll eine Einschränkung des in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungskatalogs nicht vorgenommen werden, zumal früher im Gebäude Zwölfbeetweg 5 eine Straußwirtschaft untergebracht war. Wegen der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke muß das Plangebiet nicht als "Dorfgebiet" ausgewiesen werden, zumal ein Hauptgrund für die Überplanung ist, daß die bisher festgesetzte überbaubare Fläche für einen landwirtschaftlichen Betrieb aufgehoben wird. Durch die relativ große nicht überbaubare Grundstücksfläche soll dokumentiert werden, daß eine weitere Bebauung vorläufig nicht erwünscht wird.

#### **14.2 Maß der baulichen Nutzung**

Auf eine Festsetzung des Masses der baulichen Nutzung wird verzichtet, weil es schwierig ist, im Bestand GRZ und GFZ korrekt festzusetzen. Durch den Verzicht wird erreicht, daß es sich um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB handelt. Dadurch wird gewährleistet, daß über jeden Bauantrag im Einzelfall nach § 34 Abs. 1 BauGB beraten wird und so eine bessere Einfügung in die Umgebungsbebauung erreicht wird. Dies erscheint wichtig, weil teilweise große überbaubare Grundstücksflächen und Grundstücke zur Verfügung stehen. Vorgegeben sind auch nicht die Gebäudehöhen. Hier will die Gemeinde in jedem Einzelfall zusammen mit der Baurechtsbehörde prüfen und entscheiden, ob sich das Bauvorhaben in die umgebende Bebauung und das Landschaftsbild einfügt.

### **14.3 Bauweise**

Bei der Bauweise gilt generell die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Da das Plangebiet ganz vom Außenbereich umgeben ist, muß darauf geachtet werden, daß keine zu dichte Bebauung entstehen kann. Vor allem sollte die freie Landschaft in das Plangebiet fließen. Es ist deshalb wichtig, daß seitliche Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten sind. Eine geschlossene Bauweise würde dem Gebiets- und Landschaftscharakter widersprechen.

### **14.4 Stellung der baulichen Anlagen**

Im Lageplan sind die Firstrichtungen eingetragen. Sie orientieren sich bei den Gebäuden auf den Flst. 340/1, 340/4 und 339 am Bestand. Beim Flst. 332/1 soll das geplante Gebäude mit einem Firstverlauf von Nordwesten nach Südosten errichtet werden, da das Grundstück sehr schmal ist (nur knapp 15 m Breite). Bei den Flst. 340 und 335 sind beide Firstrichtungen möglich (von Nordwesten nach Südosten oder von Südwesten nach Nordosten). Hier wurde auf den Bestand Rücksicht genommen und gleichzeitig soll die Möglichkeit eröffnet werden, auch eine andere Hauptfirstrichtung zu wählen. Es wird dadurch eine städtebauliche Abwechslung erreicht.

### **14.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im gesamten Planbereich durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen sind so großzügig festgelegt, daß für die Planung der Gebäude ausreichend Spielraum gegeben ist. Grundsätzlich werden auch besondere Flächen für die Errichtung von Garagen festgesetzt. Dies ergibt sich zum Teil aus den schmalen Grundstückszuschnitten und dem Bestand der Wohngebäude, der vor allem auf den Flst. 339, 335 und 332/1 relativ weit von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt ist. Bei Einbeziehung der Garagen in die überbaubare Grundstücksfläche für die Hauptgebäude wären zu lange Zufahrtsbereiche notwendig. Durch die Festsetzung von Flächen für Garagen zwischen dem Zwölfbeetweg und den überbaubaren Grundstücksflächen für die Wohngebäude wird auch eine Abstufung von untergeordneten baulichen Anlagen zu den Hauptgebäuden erreicht. Städtebauliche Gründe zur Festsetzung von Baulinien oder Bautiefen liegen nicht vor.

Eine Aussage über die Zulassung von Nebenanlagen wurde nicht getroffen. Dadurch sind solche Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Werden solche Nebenanlagen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche errichtet, ist eine Befreiung erforderlich. Es kann dann im Einzelfall geprüft werden, ob eine solche Nebenanlage zugelassen werden kann.

#### **14.6 Garagen und Stellplätze**

Für Garagen gilt das bereits unter Nr. 14.5 aufgeführte. Sie sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nur innerhalb der besonders festgesetzten Garagenbauflächen zulässig.

Über Stellplätze wird im Bebauungsplan keine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB getroffen, weil dies städtebaulich nicht erforderlich ist, auch im Hinblick darauf, daß es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt. Stellplätze können deshalb auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche angelegt werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO). In diesem Zusammenhang wird auch auf Abschnitt B Ziffer 4 des Textteils verwiesen.

#### **14.7 Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen**

Die Höhenlage der Gebäude wird nicht festgesetzt. Der Planbereich liegt abseits der übrigen Bebauung von Rettersburg. Die bestehende Bebauung wäre ohne den vorhandenen Baulinienplan dem Außenbereich zuzuordnen. Aus diesem Grund soll auch jeder Einzelfall daraufhin überprüft werden, ob er sich in die Umgebungsbebauung einfügt. Dies erscheint wichtig, weil die Grundstücke unterschiedlich groß sind und sich die baulichen Anlagen deshalb unterschiedlich entwickeln können.

#### **14.8 Pflanzgebot und Pflanzbindung**

Die Festsetzung eines Pflanzgebots oder einer Pflanzbindung wird nicht für erforderlich gehalten. Das Plangebiet steigt nach Nordwesten so an, daß die Gebäude aus dieser Richtung kaum einzusehen sind und deshalb auch kein Bedarf für eine Eingrünung gegeben ist. Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind einige wenige Obstbäume vorhanden. Diese sind jedoch nicht so wertvoll, daß sie durch Pflanzbindung gesichert werden müssen. Falls jedoch durch die Eigentümer Pflanzungen vorgenommen werden, wird unter "Hinweise" festgelegt, daß nur hochstämmige Obstbäume oder standortgerechte, einheimische Laubbäume bzw. Sträucher gepflanzt werden dürfen.

Auf eine Eingrünung wird auch verzichtet, weil nach einer Umweltverträglichkeitsuntersuchung eine bauliche Entwicklung westlich der K 1915 im Gewann "Gries" und "Gaiern" möglich ist. In diesem Zusammenhang wird dann auch das Plangebiet einer weiteren zugeführt werden. Eine Bepflanzung wäre deshalb heute wenig sinnvoll.

#### **14.9 Unbedeutende Bauteile**

Der Textteil zum Bebauungsplan setzt in Ziffer A.4 fest, daß unbedeutende Bauteile wie Balkone, Vordächer, Erker und Wintergärten die Baugrenzen bis zu 1,50 m überschreiten dürfen. Bei der Größe der Baufenster und Grundstücke

kann bei diesem Maß von einer geringfügigen Überschreitung ausgegangen werden. Damit es sich wirklich um geringfügige Ausnahmen handelt, werden die Überschreitungen der Baugrenze auf max. 1/3 der Gebäudelänge begrenzt. Über die Ausnahmen entscheidet die Baurechtsbehörde. Ein Einvernehmen der Gemeinde ist nicht erforderlich.

Weitere planungsrechtliche Vorschriften werden nicht für erforderlich gehalten, weil es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt und nicht getroffene Festsetzungen im Rahmen von § 34 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 36 Abs. 1 BauGB zu regeln sind.

## **15. Örtliche Bauvorschriften**

Die festgelegten örtlichen Bauvorschriften legen die Grundzüge fest für die Einfügung der Gebäude und baulichen Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild.

### **15.1 Dachform und Dachneigung**

Die Gebäude sind mit Satteldächern zu errichten. Die Neigung der Dächer ist mit 30° - 45° vorgesehen. Dadurch ist ein Spielraum für die Architektur gegeben, ohne daß das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet wird. Über Ausnahmen wird im Einzelfall nach § 34 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 36 Abs. 1 BauGB entschieden, da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt. Hier ist z.B. an Terrassen gedacht, die mit Flachdach errichtet werden.

Dachaufbauten sind grundsätzlich zulässig, wenn ihre Gesamtlänge 50 % der Gebäudelänge nicht überschreitet. Diese Begrenzung soll sicherstellen, daß ein Dachgeschoß ablesbar ist, unabhängig davon, ob es sich um ein Vollgeschoß handelt. Dachaufbauten über max. 50 % der Gebäudelänge bieten jedoch eine gute Nutzung des Dachgeschosses. Über Dacheinschnitte ist keine Aussage getroffen. Dies bedeutet, daß sie grundsätzlich zulässig sind. Es wird darüber im Einzelfall im Rahmen der Einfügung nach § 34 Abs. 1 BauGB entschieden.

Für Garagendächer gibt es keine örtlichen Bauvorschriften. Hier muß auf den Bestand Rücksicht genommen werden. Die Garagen müssen sich deshalb möglichst angleichen. Dies gilt um so mehr, wenn die Garagen aneinandergebaut werden. Die Garagen sollen vor allem gegenüber den Hauptgebäuden untergeordnet sein. Aus diesem Grund soll im Rahmen der Bauanträge durch Gebäudeabwicklungen die Einfügung nachgewiesen werden.

## **15.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

### Dachdeckung

Die geneigten Dächer sind mit kleinformatischen, naturroten bis rotbraunen Dachdeckungselementen in Ziegelgröße einzudecken. Dadurch soll sichergestellt werden, daß sich die Gebäude bzw. die Dächer in die Landschaft einfügen. Die Festlegung der Eindeckungsfarbe wird auf Empfehlung der Naturschutz- und Baurechtsbehörde getroffen, weil eine Überfliegung des Rems-Murr-Kreises gezeigt hat, daß schwarze oder anthrazitfarbene Dächer das Landschafts- und Ortsbild beeinträchtigen.

### Fassadengestaltung

Die Fassaden dürfen nicht mit stark reflektierenden Materialien und Farben versehen werden, weil diese zu stark in die Landschaft ausstrahlen. Aus diesem Grund sind gedeckte, pastellfarbene Töne zu verwenden. Dies bedeutet gleichzeitig, daß reinweiße oder schwarze Materialien bzw. grelle Farben nicht verwendet werden dürfen.

Über weitere örtliche Bauvorschriften werden keine Aussagen getroffen, da hier im Einzelfall entschieden werden soll, ob eine Einfügung in die Umgebungsbebauung gegeben ist (z.B. Dachüberstände, Trauf- und Ortgangverkleidung o.ä.).

## **15.3 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Der Bebauungsplan sieht vor, daß Veränderungen des Geländes grundsätzlich zulässig sind bis zu max. 1,00 m. Diese sind jedoch in den Bauvorlagen darzustellen. Außerdem sind dem Bauantrag amtliche Geländeschnitte in 2-facher Fertigung beizufügen, damit Unterlagen über das bestehende Gelände vorliegen. Diese Schnitte sind für die Gemeinde und die Baugenehmigungsbehörde zusammen mit dem Bauantrag einzureichen.

## **15.4 Gestaltung der Außenanlagen und Stellplätze**

Die Gemeinde hat ein Interesse daran, daß nicht zuviel Flächen versiegelt werden. Aus diesem Grund sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, sofern sie nicht als Zugangs- und Zufahrts- bzw. Stellplatzflächen benötigt werden. Diese Erschließungsflächen dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Rasensteine, Spurplatten, Schotterrasen, Pflasterbelägen mit breiten Fugen u.ä. versehen werden. Der Abflußbeiwert darf höchstens 0,5 betragen. Durch diese Vorschrift soll möglichst viel Oberflächenwasser wieder dem Naturhaushalt zugeführt werden. Gleichzeitig werden die Abwasseranlagen der Gemeinde entlastet.

## 15.5 Einfriedigungen

Im gesamten Plangebiet sind Einfriedigungen nur als Hecken, Holzzäune oder Mauern zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Naturhecken zulässig. Die Höhen sind unterschiedlich festgelegt. Dabei können Hecken bis maximal 1,50 m, Holzzäune bis max. 1,20 m und Mauern bis max. 0,50 m Höhe errichtet werden. Die unterschiedlichen Höhen sind durch die Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes berechtigt. Eine lebende Einfriedigung mit 1,50 m Höhe wirkt nicht so einengend wie z.B. eine Mauer in gleicher Höhe. Im übrigen dient eine Hecke auch als besserer Schutz gegen Schmutz und Lärm im Bereich der Verkehrsflächen als ein Holzzaun. Bei der Errichtung einer max. 0,50 m hohen Mauer kann noch eine Hecke mit max. 1,00 m gepflanzt werden, so daß eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschritten wird.

Mit Einfriedigungen ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von 0,50 m einzuhalten. Dies gilt jedoch nur für die Fahrbahn. Bei einem Gehweg ist dies nicht erforderlich. Der geforderte Abstand ist aus Sicherheitsgründen erforderlich für Fußgänger, Fahrzeuge und die Einfriedigung selbst.

## 16. Hinweise

Im Textteil zum Bebauungsplan werden noch verschiedene Hinweise gegeben. Auf die Ausführungen im Textteil wird verwiesen.

## 17. Finanzierung

Der Gemeinde entstehen lediglich Kosten für die Planung und für den noch durchzuführenden Erwerb der öffentlichen Verkehrsflächen. Die Finanzierung sieht wie folgt aus:

Aufkauf Verkehrsflächen 60 qm x 90,-- DM	=	5.400,00 DM
Planungskosten	ca.	<u>6.600,00 DM</u>
<b>Ausgaben insgesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>12.000,00 DM</b>

Dieser Betrag wird im Haushalt 2000 finanziert.

Aufgestellt:

Berglen, den 31.01.2000 / 21.03.2000

*Steinwand*

Steinwand