

Rems - Murr - Kreis
Gemeinde Berglen
Gemarkung Rettersburg

Landratsamt Rems-Murr-Kreis
Beurteilungsamt



Bebauungsplan „Zwölfbeetweg“

Vorgänge: Beb. Plan „Festlegung der Baulinie entlang des Feldwegs 28/1“
gen. v. 9.6.1961 (wird aufgehoben)
Beb. Plan „Zwölfbeetweg“
— Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB —
r. v. 31.10.1996 (wird aufgehoben)

Lageplan M = 1:500 (Auszug aus dem Liegenschaftskataster)

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132),
geändert durch Einigungsvertrag vom 31.8.1990 i. V. mit Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl. II S. 885, 1124)
- die Planzeichenverordnung 1990 (Planz V 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8.8.1995 (GBl. S. 617)

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



= Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3. Stellung der baulichen Anlagen: (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

Die im Lageplan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend.

4. Unbedeutende Bauteile: (§ 23(3) BauNVO)

Balkone, Vordächer, Erker und Wintergärten dürfen die Baugrenzen bis 1.50m überschreiten. Sie müssen der baulichen Gesamtanlage jedoch deutlich untergeordnet sein. (Max. 1/3 der Gebäudelänge).

Über die Zulassung der Ausnahme entscheidet im Einzelfall die Baurechtsbehörde.

5. Garagen: (§ 9(1) Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

B. Örtliche Bauvorschriften: (§ 74 LBO)

1. Dachform und Dachneigung: (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Wohngebäude:

Satteldächer mit 30-45° Neigung.

Dachaufbauten sind zulässig, wenn ihre Gesamtlänge 50 % der Gebäudelänge nicht überschreitet.

2. Äußere Gestaltung der Gebäude: (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1 Die geneigten Dachflächen sind mit kleinformatigen, naturroten bis rotbraunen Dachdeckungselementen (Ziegelgröße) einzudecken.

2.2 Die Außenfassaden sind in Putz oder Holz auszuführen.

Putzflächen sind in hellen Pastelltönen zu streichen. Glänzende und reflektierende Materialien sowie grelle Farbtöne sind unzulässig.

3. Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis 100m zugelassen, in begründeten Fällen sind Ausnahmen möglich.

An den Grundstücksgrenzen muss das Gelände angeglichen werden.

Hinweis: Gelände- und Höhenveränderungen müssen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen dargestellt werden, amtliche Geländeschnitte sind in 2-facher Ausfertigung vorzulegen.

4. Gestaltung der Außenanlagen und Stellplätze: (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Erschließungs- und Stellplatzflächen gärtnerisch anzulegen.

Erschließungsflächen (Garagenzufahrten, Wege) und oberirdische Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen (Abflussbeiwert $\geq 0,5$) hergestellt werden. Wasserdurchlässige Beläge sind z.B. Rasensteine, Spurplatten, Schotterrasen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen u.Ä..

5. Einfriedigungen: (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Als Einfriedigungen sind Hecken, Holzzäune oder Mauern zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Naturhecken zugelassen.

Zulässige Höhen der Einfriedigungen:

— lebende Einfriedigungen (Hecken) : max. 1,5 m (Nur Laubsträucher zulässig).

— Holzzäune : max. 1,2 m

— massive Einfriedigungen (Mauern) : max. 0,5 m

Geländebedingte Stützmauern sind hiervon ausgenommen.

Mit Einfriedigungen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche (Fahrbahn) ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.

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 § 27 DSchG wird verwiesen.
- 2.1 Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muß, sind der Unteren Wasserbehörde (Landratsamt Rems - Murr - Kreis) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.
- 2.2 Wird im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Rems - Murr - Kreis zu benachrichtigen.
- 2.3 Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.
3. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens.

3.1 Wiederverwertung von Erdaushub

- 3.1.1 Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.
- 3.1.2 Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleiben. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.
- 3.1.3 Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.
- 3.1.4 Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft - Boden - Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden - Württemberg.

3.2 Freiflächen

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zul. Bodenpressung $< 4 \text{ N / cm}^2$) ausgeführt werden.

3.3 Bodenbelastungen

- 3.3.1 Der Baubetrieb ist so zu organisieren, daß betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.

3.32 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, daß Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

3.33 Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Rems - Murr - Kreis zu benachrichtigen.

3.34 Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

4. Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde.

5. Werden bei Erdbewegungen Altlasten festgestellt, so ist dies dem Fachbereich „Technik“ des Umweltschutzamtes sowie dem Gesundheitsamt mitzuteilen.

6. Bei der Bauausführung der Gebäude ist auf den Einbruchsschutz zu achten. Auf die Möglichkeit einer kostenlosen sicherungstechnischen Beratung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bei der Polizeidirektion Waiblingen, Tel. 07151/562586 wird hingewiesen.

7. KAWAG: Wohngebäude und sonstige Bauwerke

7.1 Kreuzung

7.1.1 Abstand zwischen Leiter und

Dächern mit einer Neigung 15° = 3m

Flachdächern bzw. Dächern mit

einer Neigung 15° = 5m

Die vorstehenden Abstände gelten für Dächer mit Eindeckungen nach DIN 4102, Teil 7.

8. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen nur hochstämmige Obstbäume oder standortgerechte, einheimische Laubbäume bzw. Sträucher gepflanzt werden.

9. Die Kosten für Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm und anderen Immissionen, die von der Kreisstraße ausgehen, sind von den Grundstückseigentümern zu tragen.

10. Wegen des Untergrunds wird empfohlen, Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 durchzuführen.

11. 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.

Gefertigt: Winterbach, den 14. Januar 2000 / 21. März 2000


(Unterschrift)

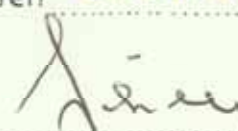
Vermessungsbüro
Rudi Schüle
Eichenweg 22
73650 Winterbach
Tel. 07181 / 72211
Fax. 07181 / 45453

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

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und daß die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Berglen, den 22. Mai 2000



Schüle
Bürgermeister



Verfahrensvermerke:

Auslegungsbeschluß im Sinne von § 3 Abs. 2 BauGB
vom Gemeinderat gefasst am

21.03.2000

Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung gem.
§ 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Gemeinde am

30.03.2000

Öffentlich ausgelegt samt Begründung gem.
§ 3 Abs. 2 BauGB vom.....bis

10.04.2000 - 10.05.2000

Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB vom Gemeinderat
beschlossen am

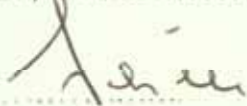
16.05.2000

~~Genehmigt gem. § 10 Abs. 2 BauGB durch Erlass des
Landratsamtes Rems-Murr-Kreis vom~~

In Kraft getreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch öffentliche
Bekanntmachung der Satzung/~~Genehmigung~~ im Amtsblatt
der Gemeinde am

02. Juni 2000

Berglen, den 16. Mai 2000



Schille
Bürgermeister