Rems - Murr - Kreis
Gemeinde: Berglen
Gemarkung: OPPELSBOHM

BEBAUUNGSPLAN

MENDELSSOHNSTRASSE

Vorgang: Bebauungsplan „BEIM FRIEDHOF" - Oppelsbohm
genehmigt am 4.12.1973
rechtsverbindlich am 21.12.1973

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

43

Die Bef
der Ver
Waiblin
teilen
4.11.19
des Reg
Erlaß v
Berglen
Waiblin

Weidner

Ausgefertigt.

Berglen, den 8. September 1982.

GEMEINDE BERGLEN REMS-MURR-KREIS

Bürgermeister

Erneut ausgefertigt.

Berglen, den 01. Juli 1983

GEMEINDE BERGLEN REMS-MURR-KREIS

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufstellungsbeschluß vom 17. SEP. 1980

Öffentl. Bekanntmachung (§2 Abs.1 BBauG) am 25. SEP. 1980

Feststellung des Entwurfs - Beschluß vom 30. JUNI 1982

Auslegung des Entwurfs (§2 Abs.6 BBauG) vom 19. JULI 1982 bis 19. AUG. 1982

lt. öffentl. Bekanntmachung vom -8. JULI 1982

Satzungsbeschluß (§ 10 BBauG) vom -8. SEP. 1982

Genehmigung (§ 11 BBauG) vom 30. JUNI 1983

durch Landratsamt Rems-Murr-Kreis

Öffentl. Bekanntmachung der Genehmigung am -7. JULI 1983
(§ 12 BBauG)

Rechtsverbindlich (§ 12 BBauG) am -7. JULI 1983

Entschädigungsansprüche gem. § 44c BBauG erlöschen am 31. DEZ. 1986

Die Befreiung von den Festsetzungen der Verordnung des Landratsamtes Waiblingen zum Schutz von Landschaftsteilen im Kreis Waiblingen vom 4.11.1968 wird hiermit mit Zustimmung des Regierungspräsidiums Stuttgart, Erlaß vom 25.5.1983, Az. 4 N 71-11 WN/ Berglen-Oppelsbohm, erteilt.

Waiblingen, den 9. Juni 1983

Weidner

LANDRATSAMT REMS-MURR-KREIS

Genehmigt
gem. Erlaß des
Landratsamtes
Rems-Murr-Kreis

vom 30. JUNI 1983

gez. Kocher
beurkundet

LANDRATSAMT 89 REMS-MURR-KREIS

GEFERTIGT:

KERNEN i. R., am 29.6.1982

i.A. Rommel

WILFRIED KAUTZ
INGENIEURBÜRO für Vermessungswesen GmbH
Bau-, Lage- u. Höhenmessungen,
Lage- u. Bebauungspläne, Leitungskataster
Schafstraße 3, Tel. (0 71 51) 4 20 79 u. 4 20 70
7053 KERNEN i. R.-Rommelshausen

T e x t t e i l

zum Bebauungsplan "Mendelssohnstraße" Oppelsbohm

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind das Bundesbaugesetz - BBauG - in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S 2256 ber. S.3617), zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S.949), die Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S.1763), die Planzeichenverordnung - PlanzV 81 - vom 30.07.1981 (BGBl. I S.833), die Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - in der Fassung vom 20.06.1972 (Ges.Bl.S. 352), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.02.1980 (Ges.Bl.S. 116), und die Garagenverordnung - GaVO - vom 25.07.1973 (Ges.Bl.S. 325).

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

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 + 2 BBauG und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

Entsprechend den Planeinschrieben. Es bedeuten:

WR = Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO
Ausnahmen im Sinne von § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen

SO = Sondergebiet nach § 11 BauNVO
zulässig sind:
Altenheim, Pflegeheim, Schwesternwohnheim und Personalwohnungen

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO)

Entsprechend den Planeinschrieben. Es bedeuten:

GRZ = Die Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO

GFZ = Die Geschoßflächenzahl nach § 20 BauNVO

1.3 Zulässige Zahl der Vollgeschosse
(§ 18 BauNVO und § 2 Abs.4 - 8 LBO)

Entsprechend den Planeinschrieben. Es bedeuten:

II (I+U) = 1 Vollgeschoß und
1 anrechenbares Vollgeschoß im Untergeschoß

1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Entsprechend den Planeinschrieben. Es bedeuten:

O = Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

E = - Offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig - (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

1.5 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG und § 12 BauNVO)

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

Hinweis: Zwischen Toreinfahrt und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mindestens 5,50 m einzuhalten. Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Stauräume sind stets gegen die Zufahrtsstraße offenzuhalten. Absperrungen wie Tore, Ketten und Schranken sind unzulässig. Die Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche zur Garage darf ein Gefälle bzw. eine Steigung von max. 10 % nicht überschreiten.

1.6 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.2 BBauG und § 16 Abs.3 BauNVO)

Entsprechend den Planeinschrieben wird die Höhenlage festgelegt durch
-zwingende Festsetzung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)
-zwingende Festsetzung der straßenseitigen Traufhöhe (TH).
Von den zwingend festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhen und Traufhöhen kann in begründeten Fällen um + 0,25 m abgewichen werden.
Die Höhenlage der Garagen wird durch die Begrenzung der max. zulässigen Steigung/Gefälle auf 10% festgelegt.

1.7 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Maßgebend für die Stellung der Gebäude (Firstrichtung) ist die Eintragung im Lageplan.

1.8 Nebenanlagen

Im Sinne von § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

1.9 Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG)

Pflanzbindung für Streuobstanbau siehe Darstellung im Lageplan.

1.10 Unbedeutende Bauteile (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 23 Abs. 3 BauNVO)

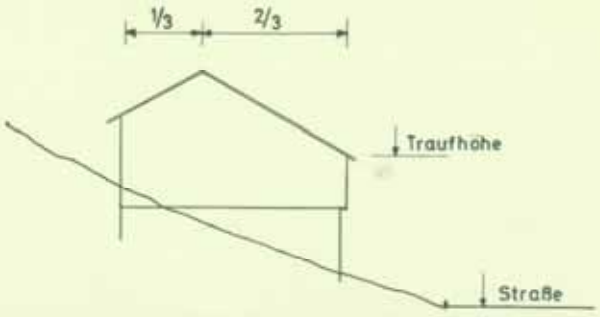
Balkone und andere unbedeutende Bauteile dürfen die Baugrenze um max. 1,50 m überschreiten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG und § 111 LBO)

2.1 Gebäudehöhen (§ 111 Abs. 1 Nr. 8 LBO)

Entsprechend den Planeinschrieben wird die Gebäudehöhe begrenzt durch
-zwingende Festsetzung der straßenseitigen Traufhöhe
-zwingende Festsetzung der EFH, hierbei wird ein Kniestock von max. 0,25 m zugelassen.

Die zwingend festgesetzte Traufhöhe ist über mindestens 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten. Eine bergseitige Verschiebung des Firstes ist bis max. 1/3 der Gebäudetiefe unter Beibehaltung der vorgeschriebenen Dachneigung und der straßenseitigen Traufhöhe zulässig.



Geschoßversätze innerhalb der Gebäude sind zulässig, wenn die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen nicht verändert werden.
Ausnahmen von den Festsetzungen in Ziff. 2.1 können gestattet werden, wenn eine unbeabsichtigte Härte im Bauantrag begründet wird, die Abweichung darf max. ± 0,25 m betragen.

2.2 Dachform (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei Wohngebäuden sind nur Satteldächer mit 25 - 30° Dachneigung zugelassen. Dachläden und Dachgaupen sind nicht zulässig.
Von der festgesetzten Dachform kann abgewichen werden, wenn die Dachneigung nicht verändert und die festgesetzte Dachform über mindestens 2/3 der Gebäudelänge eingehalten wird.
Bei Garagen sind nur Flachdächer mit 0 - 3° Neigung zulässig.

2.3 Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 und § 16 LBO)

2.3.1 Dacheindeckung:

Die Satteldächer sind mit naturrotem bis rotbraunem Eindeckungsmaterial in kleinmaßstäblichen Formaten (Ziegelgröße) einzudecken; Dacheindeckung mit schwarzem Material ist nicht zugelassen.

2.3.2 Fassadengestaltung:

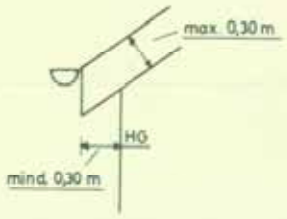
Die Außenfassaden (Putz, Holz, Asbestzementplatten) sind in gedeckten Farben auszuführen; rein weiße oder schwarze Anstriche bzw. Materialien sind nicht zulässig.

2.3.3 Nebeneinanderstehende Garagen sind hinsichtlich Garagenhöhen und Dachrandausbildung zwingend anzugleichen.

2.3.4 Dachüberstände sind zwingend vorgeschrieben:

-traufseitig mindestens 0,30 m
-giebelseitig mindestens 0,20 m.

2.3.5 Die Trauf- und Ortgangverkleidung darf nicht breiter als 0,30 m ausgeführt werden.



2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 13 Abs. 3 und § 111 Abs.1 Nr. 16 LBO)

Veränderungen des natürlichen Geländes durch Aufschüttungen oder Abgrabungen von mehr als 1,00 m Höhenunterschied sind nicht zulässig. An den Grundstücksgrenzen muß das Gelände angeglichen werden. Generell sind die Geländeveränderungen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen darzustellen. § 89 Abs. 1 Nr. 19 LBO bleibt unberührt.

2.5 Einfriedigungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

Als Einfriedigungen sind Hecken, Holzzäune oder Mauern aus Naturstein oder Sichtbeton zugelassen. Drahtzäune dürfen nur in Verbindung mit einzuwachsenden Hecken errrichtet werden. Auf die §§ 11 und 13 des Gesetzes über das Nachbarrecht vom 14.12.1959 (Ges.Bl.S.171) wird hingewiesen.

2.5.1 An öffentlichen Verkehrsflächen sind nur lebende Einfriedigungen (Hecken) und darin verwachsene Drahtzäune bis zu einer Höhe von 1,00 m über Straßenniveau zulässig.

2.5.2 Entlang der übrigen Grundstücksseiten sind tote Einfriedigungen (Holzzäune, Mauern) nur bis zu einer Höhe von 1,00 m über Gelände zulässig.

2.6 Private Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über Gelände zulässig. Nebeneinanderliegende Mauern sind in Material und Höhe anzugleichen.

3. Hinweise:

3.1 Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind Stützmauern nicht erforderlich. Entsprechend den Einzeichnungen im Lageplan wird das Gelände abgeböscht.

3.2 Die zur Befestigung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Betonfundamente sind von den jeweiligen Anliegern zu dulden.

