

Rems-Murr-Kreis
Gemeinde Berglen
Gemarkung Vorderweißbuch
Flur:1 (Birkenweißbuch)

1^{IV}



Bebauungsplan „Steinbett – Änderung “

Vorgang: Beb.Plan „ Steinbett“ gen.v. 2.3.1973 wird aufgehoben.

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

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2253)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I, S. 1763)
zuletzt geändert durch VO vom 19.12.1986 (BGBl. I, S. 2665)
- Planzeichenverordnung (PlanzV81) vom 30.7.1981 (BGBl. I, S. 833)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770).
- Garagenverordnung (GaVO) vom 25.7.1973 (GBl. S. 325), geändert durch VO vom 12.2.1982 (GBl. S. 67)

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

A. Planungsrechtliche Festsetzungen: (§ 9(1)+(2) BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung: (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung: (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
Zahl der Vollgeschosse (§ 17(4) + § 18 BauNVO)
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.
3. Bauweise: (§ 9(1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)
Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.
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 1.50m überschreiten.
6. Garagen: (§ 9(1) Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
7. Pflanzbindung: (§ 9(1) Nr. 25b BauGB)
Pflanzbindung für Bäume und Sträucher
Die Bäume und Sträucher in den im Lageplan dargestellten Flächen sind dauernd zu erhalten und gegebenenfalls nachzupflanzen.

8. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen: (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die im Lageplan dargestellten Flächen sind durch ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Berglen sicherzustellen.

9. Höhenlage der baulichen Anlagen: (§ 9 (2) BauGB + § 16 (3) BauNVO)

Die Höhenlage ist festgesetzt durch

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

10. Nebenanlagen: (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den besonders festgesetzten Flächen (N) bis max. 30 cbm Bruttorauminhalt zulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen: (§ 9 (4) BauGB + § 73 LBO + § 11 LBO)

1. Gebäudehöhen: (§ 73 (1) Nr. 7 LBO)

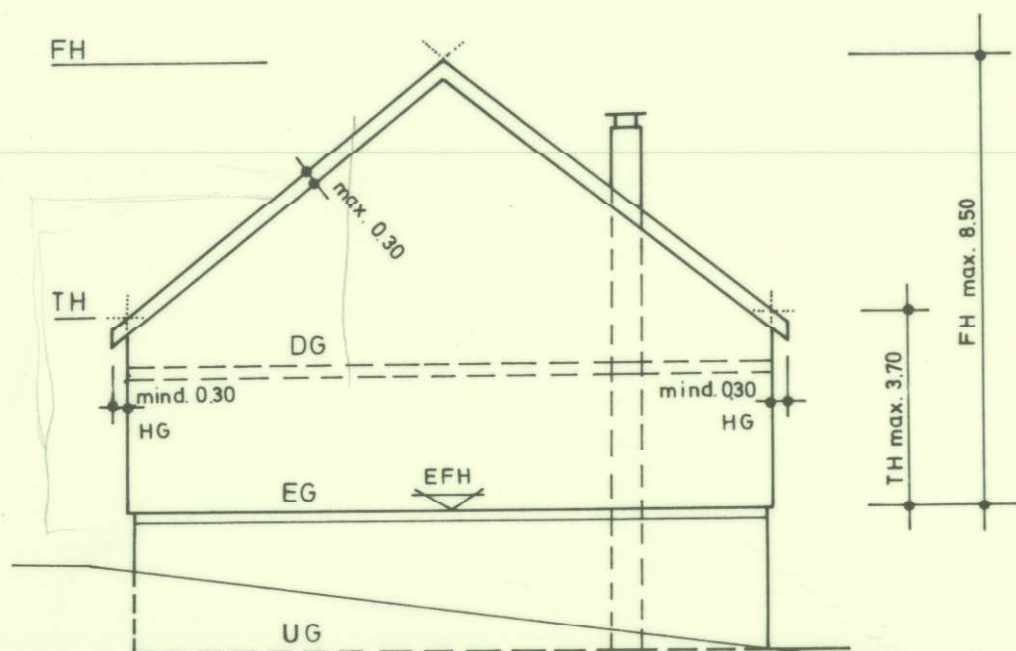
Entsprechend den Planeinschriften ist die Gebäudehöhe begrenzt durch die

- Festlegung der EFH als Bezugshöhe;
- zwingende Festlegung der Traufhöhe (TH) bezogen auf die EFH, dabei ist eine Maximalhöhe festgelegt; Überschreitungen hiervon sind nicht zulässig.
Die festgelegte Traufhöhe gilt nur für eine Traufseite.
Sie ist über mind. 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten;
- Festlegung einer max. zulässigen Firsthöhe (FH) bezogen auf die EFH

* EFH als Bezugshöhe – siehe Eintrag im Lageplan –

* TH = max. 3.70 m über der EFH

* FH = max. 8.50 m über der EFH



* Traufhöhe = Schnittpunkt Außenwand mit Oberseite Dachhaut

* Firsthöhe = Schnittpunkt der beiden Oberseiten Dachhaut

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

2.1 Gebäude: Satteldächer - Dachneigung siehe Nutzungsschablone

2.2 Garagen: Die Garagen können

- unter das Hauptdach einbezogen werden
- mit einem Schleppdach an das Hauptgebäude angebaut werden.

Bei freistehenden Garagen wird als Dachform Satteldach mit Neigung wie Hauptgebäude zwingend festgelegt.

3. Äußere Gestaltung: (§ 73(1) Nr. 1 LBO)

3.1 Dacheindeckung:

Die Satteldächer 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.

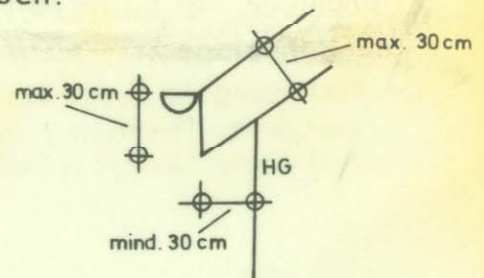
Bei Fassadenverkleidungen sind nur kleinmaßstäbliche Formate (Ziegelgröße) zugelassen.

3.3 Dachüberstände sind zwingend vorgeschrieben:

Traufseitig mind. 30 cm

Giebelseitig mind. 20 cm

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



4. Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 73(1) Nr. 5 LBO + § 11 LBO)

Veränderungen des natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0,70m Höhenunterschied sind nicht zugelassen.

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

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

Als Einfriedigungen sind Hecken, Holzzäune oder Mauern aus Naturstein oder Sichtbeton bis zu einer Höhe von max. 1.00m über Straßenniveau bzw. Gelände zugelassen. Drahtzäune dürfen nur in Verbindung mit einzuwachsenden Hecken errichtet werden.

Mit Einfriedigungen muß von der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 0.50 m eingehalten werden.

C. Hinweise:

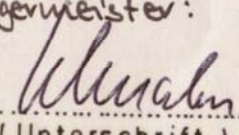
1. Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. (§ 20 DSchG).
Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen.
2. Stellplatznachweis: Pro Wohnung müssen mindestens 1,5 Stellplätze nachgewiesen werden.
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 zu benachrichtigen.

Verfahrensvermerke:

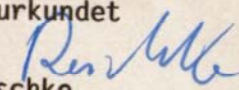
1. Aufstellungsbeschluß
(§ 2 BauGB) vom 30.09.1986
2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1
(§ 2 BauGB) am 23.10.1986
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung
(§ 3 BauGB) am 30.08.1987
4. Auslegungsbeschluß
(§ 3 BauGB) vom 22.03.1988
5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4
(§ 3 BauGB) am 31.03.1988
6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs
(§ 3 BauGB) vom bis 11.04.1988
- 11.05.1988
7. Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB + § 73 LBO) vom 17.05.1988
8. Anzeigeverfahren
(§ 11 BauGB) 28.06.1988
9. Ortsübliche Bekanntmachung des
Anzeigeverfahrens
(§ 12 BauGB) am 14.07.1988
10. Rechtsverbindlichkeit des Planes
(§ 12 BauGB) 14.07.1988
11. Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 4 BauGB
erlöschen am 31.12.1991

Ausgefertigt:

Berglen, den 14.07.1988
Bürgermeister:

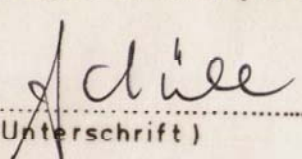

(Unterschrift)

Mit Erlaß vom 28.06.1988
wurde gemäß § 11 Abs. 3 BauGB
keine Verletzung von Rechtsvor-
schriften geltend gemacht.

gez. Jelden
beurkundet

Reschke



Gefertigt: Urbach, den 15. Juli 1987 / 10. Nov. 1987 / 22. März 1988


(Unterschrift)

Ingenieur- u. Vermessungsbüro
GLAUNER - ROTH - SCHÜLE
Neumühleweg 42
7068 Urbach
Telefon (07181) 81418

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