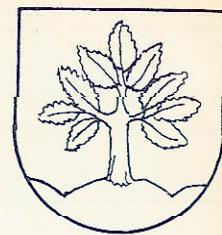


Rems - Murr - Kreis  
Gemeinde Berglen  
Gemarkung Bretzenacker



---

## Bebauungsplan „Zeisigstraße“

---

Vorgänge: 1. Beb. Plan „Oberweilerstraße“ gen.v. 10.11.1967  
2. Beb. Plan „Beim Friedhof“ gen.v. 18.9.1981

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

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)

eGE = eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.1 Zulässig sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne von § 6 BauNVO.

Gemäß § 1(10) BauNVO wird festgesetzt, daß im Baugebiet Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen, die in Zusammenhang mit einer Schreinerei zu sehen sind, grundsätzlich zulässig sind.

1.2 Zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. (§ 8(3) Nr. 1 BauNVO)

### 2. Maß der baulichen Nutzung: (§ 9(1) Nr. 1 BauGB + §§ 16-21a BauNVO)

Grundflächenzahl (§ 16(2) Nr. 1 BauNVO + § 19 BauNVO)

Geschoßflächenzahl (§ 16(2) Nr. 2 BauNVO + § 20 BauNVO)

Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.

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

a = Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO)

Offene Bauweise im Sinne von § 22(2) BauNVO, jedoch ohne Längenschränkung

o = Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)

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

Die im Lageplan eingetragenen Gebäudeorientierungen sind zwingend.

### 5. Überbaubare Grundstücksflächen: (§ 9(1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23(3) BauNVO festgesetzt.

### 6. Unbedeutende Bauteile: (§ 23(3) BauNVO)

Balkone, Vordächer, Erker, Wintergärten und Rampen dürfen die Baugrenzen bis 2.00 m 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.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen:

(§ 9 (2) BauGB + § 16 (2) BauNVO + § 18 BauNVO)

Die Höhenlage wird festgesetzt durch:

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

Eine Veränderung der EFH ist zulässig, jedoch darf die auf die EFH bezogene Traufhöhe nicht überschritten werden.

Traufhöhe = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberseite Dachhaut.

Die max. zulässige Traufhöhe gilt für mind.  $\frac{2}{3}$  der Gebäudelänge.

Das Spänesilo darf von der zulässigen Traufhöhe bis max. 350m abweichen.

8. Pflanzgebot: (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)

Die festgesetzten Flächen sind mit hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Abgang nachzupflanzen.—pfg 1—

Die Standorte können bis 3m verschoben werden.

Pflanzliste:

Äpfel:

Bittenfelder — Hauxapfel  
Bohnapfel — Jakob Fischer  
Boskoop — Schwaikheimer Rambur  
Brettacher — Josef Fischer  
Engelsberger — Kardinal Bea  
Börtlinger Weinapfel — Linsenhofer  
Teuringer Rambur — Gewürzluike

Birnen:

Schweizer Wasserbirne — Palmischbirne  
Oberöster. Weinbirne — Wilde Eierbirne  
Champagner Bratbirne  
Gelbmöstler  
Grüne Jagdbirne  
Kirchensaller Mostbirne  
Wildling von Einsiedeln

Süßkirschen in Sorten, Zwetschgen, Walnüsse.

Die festgesetzten Flächen sind mit naturnahen, standortgerechten Heckengehölzen zu bepflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Abgang nachzupflanzen.—pfg 2—

Pflanzliste:

Vogelkirsche — Weissdorn — Schlehe — Hundsrose  
Roter Hartriegel — Pfaffenhütchen — Schneeball

Hinweis: Dem Bauantrag ist ein Bepflanzungsplan beizufügen.

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

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## B. Örtliche Bauvorschriften: (§ 74 LBO)

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

- 1.1 Wohngebäude : Siehe Nutzungsschablone im Lageplan.
- 1.2 Betriebsgebäude : Siehe Nutzungsschablone im Lageplan.
- 1.3 Garagen und überdachte Stellplätze : Begrünte Flachdächer.

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

#### 2.1 Fassadengestaltung:

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

Stark reflektierende Materialien und Farben sowie Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Kunststoff oder Baustoffimitationen sind nicht zulässig.

#### 2.2 Dachaufbauten bei Wohngebäuden:

Dachaufbauten sind als Schleppgauben oder Sattelgauben zulässig, wenn ihre Länge 50 % der Dachlänge nicht überschreitet.

Die Gauben müssen folgende Abstände einhalten:

Von der Giebelwand mindestens 1.50m.

Vom First mindestens 1.00m.

#### 2.3 Dacheinschnitte bei Wohngebäuden:

Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihre Gesamtlänge  $\frac{1}{3}$  der Trauflänge des Daches nicht überschreitet.

Die Dacheinschnitte müssen folgende Abstände einhalten:

Von der Giebelwand mindestens 1.50m.

Vom First mindestens 1.00m.

#### 2.4 Dachdeckung bei geneigten Dächern:

Wohngebäude : Naturrote bis rotbraune Ziegel oder Betonsteine.

Betriebsgebäude : Die Dachdeckung ist in rotbrauner bzw. dunkelgrüner Farbe auszuführen.

2.5 Begrünte Flachdächer:

Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

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

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

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

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

Amtliche Geländeschnitte sind mit dem geplanten Bauvorhaben in 2-facher Fertigung vorzulegen.

5. Solaranlagen: (§ 74(1) Nr. 1 LBO)

Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.

Von den Gestaltungsvorschriften nach Ziff. B.24 sind beim Einbau von Solaranlagen Ausnahmen zulässig.

---

## 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)

## 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) abzuschieben. 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.
  - 3.3.2 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, daß Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
  - 3.3.3 Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Rems - Murr - Kreis zu benachrichtigen.
  - 3.3.4 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. Die für die Herstellung von Verkehrsflächen notwendigen Böschungen und Betonfundamente sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

## Verfahrensvermerke:

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

27.07.1999

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

26.08.1999

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

06.09.1999-06.10.1999

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

19.10.1999

~~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

27.11.2014

Berglen, den 19.11.2014



Maximilian Friedrich  
Bürgermeister



Gefertigt: Winterbach, den 7. Juni 1999 | 27. Juli 1999

  
(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 24.11.2014

  
Maximilian Friedrich  
Bürgermeister

