

Rems - Murr-Kreis
Gemeinde Berglen
Gemarkung Reichenbach

1^{IV}



Bebauungsplan „Emeräcker“

Vorgang: Beb. Plan „Hintere Gärten-Buchäcker“ gen.v. 9.7.1965

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 23.1.1990 (BGBl. I, S. 132).
- Planzeichenverordnung (Planz V 81) vom 30.7.1981 (BGBl. I, S. 833).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), geändert am 14.1985 (GBl. S. 51) und am 22.2.1988 (GBl. S. 55).
- Garagenverordnung (GaVo) vom 13.9.1989 (GBl. S. 458).

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

Verfahrensvermerke:

- | | |
|---|---|
| 1. Aufstellungsbeschluß
(§ 2 BauGB) vom | 19. SEP. 1989
19. SEP. 1989 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1
(§ 2 BauGB) am | 19. OKT. 1989 |
| 3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung
(§ 3 BauGB) am | 22. OKT. 1990 |
| 4. Auslegungsbeschluß
(§ 3 BauGB) vom | 22. JAN. 1991 |
| 5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4
(§ 3 BauGB) am | 31. JAN. 1991 |
| 6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs
(§ 3 BauGB) vom ... bis | 11. FEB. 1991 - 11. MRZ. 1991 |
| 7. Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB + § 73 LBO) vom | 11. JUNI 1991 |
| 8. Anzeigeverfahren
(§ 11 BauGB) | 12. NOV. 1991 |
| 9. Ortsübliche Bekanntmachung des
Anzeigeverfahrens
(§ 12 BauGB) am | 28. NOV. 1991 |
| 10. Rechtsverbindlichkeit des Planes
(§ 12 BauGB) | 28. NOV. 1991 |
| 11. Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 4 BauGB
erlöschen am | 31. DEZ. 1994 |

Berglen, den 08. OKT. 1991

Ausgefertigt:
Berglen, den 21. NOV. 1991



(Unterschrift)
Bürgermeister



(Unterschrift)
Bürgermeister

Gefertigt: Urbach, den 4. April 1990 / 15. Januar 1991 / 11. Juni 1991



(Unterschrift)

Ingenieur- u. Vermessungsbüro
GLAUNER - ROTH - SCHÜLE
Neumühleweg 42
7058 Urbach
Telefon (07181) 81418
Telefax (07181) 89958

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

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

Zahl der Vollgeschosse (§ 16(2) Nr. 3 BauNVO + § 20 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)

 = Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

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 1,50 m überschreiten.

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

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

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

Lr 1: Leitungsrecht der Gemeinde Berglen für Abwasser.

Lr 2: Leitungsrecht der Gemeinde Berglen für Frischwasser

8. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhe: (§ 9(2) BauGB + § 16(2) Nr. 4 BauNVO + § 18 BauNVO)

Die Höhenlage wird festgesetzt durch:

— Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) als Bezugshöhe

— Festlegung der max. zulässigen Traufhöhe (TH) bezogen auf die EFH.

Traufhöhe: Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

EFH : Erdgeschoßfußbodenhöhe.

	EFH	max. zul. TH
II	s. Planeinschrieb	3,50 m

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

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

Die festgesetzten Flächen sind mit einheimischen Sträuchern bzw. einheimischen großkronigen Laub- oder Obstbäumen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

Pflanzliste :

Hochstämmige , alte Obstbaumsorten :

Brettacher Sämling , Bittenfelder, Jakob Fischer, Gewürzluiken, Roter Boskop ,
Schweizer Wasserbirne, Stuttgarter Geißhirtle , Pastoren Birne ,
Walnuß , Hauszwetschge

Großkronige , heimische Laubgehölze :

Tilia cordata - Winterlinde , Acer platanioides - Spitzahorn ,
Quercus robur - Stieleiche ;

Strauchpflanzung :

Acer campestre - Feldahorn, Corylus avellana - Hasel, Sorbus aucuparia -
Vogelbeere , Cornus sanguinea - Roter Hartriegel, Rosa canina - Hundsrose ,
Crataegus monogyna - Weißdorn , Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen ,
Lonicera xylosteum - gemeine Heckenkirsche, Ligustrum vulgare - Liguster .

10. Pflanzbindung : (§ 9(1) Nr. 25 b BauGB)

Zur Erhaltung des Landschaftsbildes sind innerhalb der im Lageplan
dargestellten Flächen die vorhandenen Obstbäume bzw. Sträucher
dauernd zu erhalten und gegebenenfalls nachzupflanzen .

11. Nebenanlagen : (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen
nicht zugelassen .

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

1. Gebäudehöhen: (§ 73 (1) Nr. 7 LBO)

Siehe Ziff. A 8 Höhenlage.

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

Wohngebäude: Satteldächer mit 35-42° Neigung

Garagen: — Satteldach mit 35-42° Neigung

— Flachdach nur in Verbindung mit Erdüberdeckung

— Zwingende Festsetzungen siehe Lageplan.

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

3.1 Dacheindeckung:

Die Dachflächen 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.

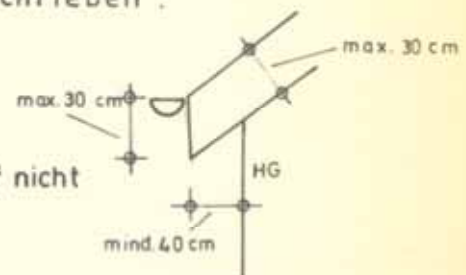
Bei Fassadenverkleidungen sind nur kleinmaßstäbliche Formate (Ziegelgröße) zugelassen.

3.3 Dachüberstände sind zwingend vorgeschrieben:

Traufseitig mind. 40 cm

Giebelseitig mind. 20 cm

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



3.5 Aneinandergebaute Gebäude und Garagen sind hinsichtlich

— Dachrandausbildung

— Dachform und Dachneigung

— Art und Farbe der Dacheindeckung
zwingend anzugleichen.

3.6 Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind als Schleppgauben oder Sattelgauben zulässig, wenn ihre Länge 40 % der Dachlänge nicht überschreitet.

Ihre Einzellänge darf max. 2,50 m betragen.

Die Gauben müssen folgende Abstände einhalten:

Von der Giebelwand mindestens 2,00 m.

Vom First mindestens 1,50 m.

3.7 Dacheinschnitte:

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

Ihre Einzellänge darf max. 2,50 m betragen.

Von der Giebelwand ist ein Abstand von mindestens 2,00 m und vom First mindestens 1,50 m einzuhalten.

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

Veränderungen des natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,00 m Höhenunterschied sind nicht zugelassen. Ausnahmen sind in begründeten Fällen zugelassen.

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

Amtliche Geländeschnitte sind in 2-facher Fertigung vorzulegen.

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

Als Einfriedigungen sind Hecken, Holzzäune aus senkrechten Latten oder Mauern aus Naturstein bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über Straßenniveau bzw. Gelände zugelassen. Drahtzäune dürfen nur in Verbindung mit Hecken errichtet werden.

Mit Einfriedigungen muß von der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 0,50 m bzw. 1,00 m von der Wendeplatte eingehalten werden.

6. Gestaltung der Außenanlagen und Stellplätze: (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Garagenzufahrten dürfen nicht mit einem wasserundurchlässigen Belag hergestellt werden.

Zugelassen sind nur solche Beläge, die anfallendes Oberflächenwasser versickern lassen:

z. B. Rasensteine, Spurplatten, Schotterrassen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen u. Ä. .

7. Außenantennen: (§ 73 (1) Nr. 3 LBO)

Außenantennen sind unzulässig, sofern ein Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne bzw. Breitbandkabel gewährleistet ist.

Ist dies nicht der Fall, ist je Wohngebäude max. eine Antenne zulässig. Satellitenempfangsanlagen in Verbindung mit einer Antenne zählen als eine Außenantennenanlage.

Bei Errichtung einer Satellitenempfangsanlage auf dem Dach des Wohngebäudes ist diese in der Farbe der Dachdeckung anzugleichen. Werbeschriften auf der Anlage sind nicht zulässig.

B.8 Solaranlagen: (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig, jedoch nicht als Dachaufbauten, die von der festgesetzten Dachneigung abweichen.

Von den Gestaltungsvorschriften nach Ziff. B 3.1 sind beim Einbau von Solaranlagen grundsätzlich Ausnahmen zulässig.

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 : (Erlaß LRA v. 20. 10. 1989)
 - a) Wohngebäude mit einer Wohnung 2,0 Stellplätze
(Einzelgebäude , Doppelhaushälften , Reihenhäuser)
 - b) Wohngebäude mit mehr als einer Wohnung
(Mehrfamiliengebäude , Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung)
 - je Wohnung mit weniger als 50 qm Wohnfläche 1,0 Stellplätze
 - je Wohnung mit mehr als 50 qm Wohnfläche 1,5 StellplätzeBei großen Wohnungen (ab 110 qm Wohnfläche) ist die Anzahl zu erhöhen.
Ergeben sich bei der Berechnung Bruchzahlen, so ist aufzurunden.
Grundlage für die Wohnflächenberechnung ist DIN 283.
Stauräume vor Garagen können nicht als notwendige Stellplätze anerkannt werden.
 - c) Für alle anderen Gebäude und Anlagen gelten die Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift vom 8.12. 1986
 - d) Die Entscheidung über die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird von der Baurechtsbehörde getroffen.
3. Die zur Befestigung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Betonfundamente für Rand- und Rabattensteine sind vom jeweiligen Anlieger zu dulden.
- 4.1 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.
- 4.2 Wird im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Rems- Murr- Kreis als untere Wasserbehörde und das Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen.
- 4.3 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.