I 4

Rems-Murr-Kreis

Gemeinde Berglen

Gemarkung Öschelbronn

—Stöckenhof—

Bebauungsplan „Begonienstraße"

Vorgang: Beb. Plan „Stöckenhof westl. Teil-Leitungsrecht-" gen. v. 15.7.1975

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), geändert durch Gesetz vom 25. Juli 1988 (BGBl.S.1093) durch den Einigungsvertrag vom 31.8.1990 i.V. m. Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl. II S. 885), geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionser - leichterungs - und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

— Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs - und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau - Erleichterungsgesetz - WoBauerlG) vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926) Artikel 2 - Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - Maßnahmen G) geändert durch Artikel 15 des Investitionserleichterungs - und Wohnbau- landgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), Neufassung des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB - Maßnahmen G) bekanntgemacht am 6. Mai 1993 (BGBl. I S. 623).

— die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01. 1990 (BGBl. I S.132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i.V.m. Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885 , 1124) geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionser- leichterungs - und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

— die Planzeichenverordnung 1990 (Planz V 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

— die Landesbauordnung für Baden - Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617)

— das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.3.1987 (BGBl. I S. 889), geänd. durch Art. 6 G zur Umsetzung d. Richtlinie d. Rates v. 27.6.1985 üb. d. Umweltverträglichkeitsprüfung bei best. öffentl. u. privaten Projekten v. 12.2.1990 (BGBl. I S. 205) und Art. 5 Investitionserleichterungs - und Wohnbauland G v. 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).

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. Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB + §§ 16-21 BauNVO)
   Grundflächenzahl (§ 16(2) Nr. 1 BauNVO + § 19 BauNVO)
   Geschoßflächenzahl (§ 16(2) Nr. 2 BauNVO + § 20 BauNVO)
   Siehe Nutzungsschablone im Lageplan.

3. Bauweise: (§ 9(1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)
   a E = Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO)
   Wohngebäude sind als Einzelhäuser im Sinne der offenen Bauweise zu errichten.
   Grenzgaragen können ohne die Begrenzung nach § 6(1) Satz 2 Nr. 2 LBO errichtet werden.

4. Stellung der baulichen Anlagen: (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)
   Die im Lageplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind zwingend.

5. Unbedeutende Bauteile: (§ 23(3) BauNVO)
   Balkone, Vordächer, Erker und Wintergärten dürfen die Baugrenzen bis 1.50m überschreiten.

6. Garagen und Stellplätze: (§ 9(1) Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)
   Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
   Zusätzlich notwendige Stellplätze sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nur unmittelbar angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche.

7. 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) von 3.80 m bezogen auf die EFH
   Eine Veränderung der EFH ist möglich, jedoch darf die auf die festgelegte EFH bezogene Traufhöhe nicht überschritten werden.
   Die max. zulässige Traufhöhe gilt für mind. 2|3 der Gebäudelänge.
   Traufhöhe = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

8. Nebenanlagen: (§14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Soweit es sich um Gebäude handelt können diese bis max. 40 cbm Bruttorauminhalt, jedoch pro Baugrundstück nur 1 Gebäude, erstellt werden.

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

Die festgesetzten Flächen sind zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

pfg 1: Großkronige Laubbäume

Acer platanoides	— Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	— Bergahorn
Quercus petraea	— Traubeneiche
Quercus robur	— Stieleiche
Tilia cordata	— Winterlinde
Tilia platiphyllos	— Sommerlinde

pfg 2: Kleinkronige Laubbäume

Acer campestre	— Feldahorn
Carpinus betulus	— Hainbuche
Crataegus "Carrierei"	— fruchttragender Dorn
Crataegus x prunifolia	— pflaumenbl. Weißdorn
Prunus serotina	— späte Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	— Vogelbeere
Sorbus domestica	— Speierling
Sorbus intermedia	— Mehlbeere
Sorbus torminalis	— Elsbeere

pfg 3: Naturnahe, standortgerechte Feldgehölze und Hecken

Acer campestre	— Feldahorn
Carpinus betulus	— Hainbuche
Sorbus aucuparia	— Vogelbeere
Sorbus torminalis	— Elsbeere
Cornus sanguinea	— roter Hartriegel
Corylus avellana	— Hasel
Euonymus europaea	— Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	— gem. Liguster
Lonicera xylosteum	— gem. Heckenkirsche
Prunus spinosa	— Schlehe
Rhamnus cathartica	— Kreuzdorn
Rosa canina	— Hundsrose
Salix caprea	— Salweide
Viburnum lantana	— wolliger Schneeball
Viburnum opulus	— gem. Schneeball

pfg 4: Hochstämmige Obstbäume

Äpfel:

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

Birnen:

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

Grüne Jagdbirne

Süßkirschen in Sorten, Zwetschgen, Walnüsse.

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

Die eingetragenen Bäume sind zu erhalten, pflegen und gegebenenfalls nachzupflanzen.

Hinweis: Die geplante und vorhandene Bepflanzung ist im Rahmen eines Bepflanzungsplanes in den Bauvorlagen nachzuweisen.

B. Örtliche Bauvorschriften: (§9(4)BauGB + §74 LBO)

1. Gebäudehöhen: (§74(1)Nr.1 LBO)

   Siehe Ziff. A.7. Höhenlage.

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

   Wohngebäude: Satteldächer mit 35 - 40° Neigung.

   Garagen: Geb. 10 und 12 : Satteldächer mit 35 - 40° Neigung.
   Geb. 14 und 16: Satteldächer mit 25 - 40° Neigung.

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

   3.1 Dacheindeckung:

   Die geneigten Dachflächen sind mit naturroten bis rotbraunen Tonziegeln oder Betondachsteinen einzudecken.

   3.2 Fassadengestaltung:

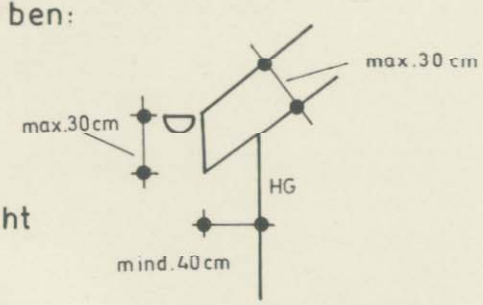
   Die Fassaden sind in erdfarbenen Tönen mit einem Hellbezugswert von 20-80 auszuführen.

   Bei Fassadenverkleidungen sind nur kleinmaßstäbliche Formate (Ziegelgröße) zugelassen. Stark reflektierende Materialien und Farben sowie Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Kunststoff oder Baustoffimitationen sind nicht zulässig.

   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 50 % der Dachlänge nicht überschreitet.

   Die Gauben müssen folgende Abstände einhalten:

   Vom Ortgang mindestens 1.50 m.

   Vom First mindestens 1.00 m.

   3.7 Dacheinschnitte:

   Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihre Gesamtlänge 30 % der Traufläge des Daches nicht überschreitet.

   Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 2.00 m, und vom First von mindestens 1.00 m einzuhalten.

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

Als Einfriedigungen sind Hecken, Holzzäune 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 eingehalten werden.
Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zugelassen.

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

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Erschliessungsflächen und Stellplatzflächen gärtnerisch anzulegen.
Erschließungsflächen (Garagenzufahrten, Wege) und oberirdische Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen (Abflußbeiwert ≦ 0.5) hergestellt werden. Wasserdurchlässige Beläge sind z.B.: Rasensteine, Spurplatten, Schotterrasen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen u.Ä..

7. Außenantennen: (§ 74 (1) Nr. 4 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.

8. Solaranlagen: (§ 74 (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.

9. Sammeln von Niederschlagswasser: (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Pro angefangene 100 m^2 Dachfläche des Gebäudes sind Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser in der Größe von mind. 2 m^3 Inhalt anzulegen.

Hinweis: Bei Verwendung von Oberflächenwasser ist eine Genehmigung, verbunden mit der Befreiung vom Anschlußzwang, beim Bürgermeisteramt zu beantragen.

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 (Bod SchG), 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 $< 4\ N / cm^2$) 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. 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.

5. Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Berglen.

6. Wegen der Lage des Plangebietes in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Gehrbrunnenquelle wird auf die Rechtsverordnung des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis vom 31.8.1995 (in Kraft getreten am 1.1.1996) verwiesen.

7. Pro Grundstück sind für verlorengegangene Lebensräume für die Vogelwelt je 1 Nistkasten aufzuhängen.

8. Werden bei Erdbewegungsarbeiten Altlasten festgestellt, so ist das dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis (Umweltschutzamt und Gesundheitsamt) mitzuteilen.

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluß (§ 2 BauGB) vom	18.3.1997
2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB) am	27.3.1997
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB) am	22.10.1997
4. Auslegungsbeschluß (§ 3 BauGB) vom	16.12.1997
5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB) am	26.2.1998
6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 BauGB) vom .....bis	9.3.1998 - 9.4.1998
7. Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB + § 74 LBO) vom	21.4.1998
8. Anzeigeverfahren (§ 11 BauGB)	— — — —
9. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (§ 12 BauGB) am	07. Mai 1998
10. Rechtsverbindlichkeit des Planes (§ 12 BauGB)	07. Mai 1998
11. Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 4 BauGB erlöschen am	31. Dez. 2001

Berglen, den 21. April 1998

Schille
Bürgermeister

Gefertigt: Winterbach, den 15. Oktober 1997 / 16. Dezember 1997 / 17. Februar 1998

(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 27. April 1998

Schille
Bürgermeister

GEMEINDE BERGLEN
REMS-MURR-KREIS