

Rems - Murr - Kreis
Gemeinde Berglen
Gemarkung Steinach



Bebauungsplan

„Gartenhausgebiet Oberer Buchs“

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

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.10.2004 (BGBl. I S. 2414).
- 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) sowie durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).
- die Planzeichenverordnung 1990 (Planz V90) 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).

Jeweils in der derzeit geltenden Fassung!

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

A. Planungsrechtliche Festsetzungen: (§ 9 (1) + (3) BauGB + BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung: (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB + §§ 1 - 15 BauNVO)

SO = Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) – Gartenhausgebiet –

Zulässig sind nur Gartenhäuser, die der Aufbewahrung von Gartengeräten und sonstigen Gerätschaften und auch dem stundenweisen Aufenthalt dienen, jedoch eine Wohnnutzung mit Übernachtung nicht zulassen und keine Feuerstätten enthalten.

Hinweis: Einrichtungen und Anlagen, die eine öffentliche Versorgung mit Wasser und Strom sowie Abwasserbeseitigung vorsehen, sowie der Betrieb von Notstromaggregaten, sind nicht zulässig.

Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB) – Schutzhütte, Stellplätze –

Fläche für den Naturschutz (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Fläche für den Wald (§ 9 (1) Nr. 18b BauGB)

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

2.1. Gartenhausgebiet:

Auf jeder Pachtfläche ist nur ein Gartenhaus mit höchstens 16 qm Grundfläche sowie einer angebauten überdachten Terrasse mit 12 qm Grundfläche zulässig, wobei Vordächer und Dachvorsprünge bis 40 cm nicht zur Anrechnung kommen.

2.2. Fläche für den Gemeinbedarf:

Schutzhütte: Grundfläche max. 64 qm.

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



= Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO). Nur Einzelhäuser zulässig.

4. Mindestgröße der Baugrundstücke: (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Die Gartengrundstücke müssen mindestens 400 qm groß sein.

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

Garagen und überdachte Stellplätze sind nicht zulässig.

Hinweis:

Stellplätze sind gegen den öffentlichen Weg stets offen zu halten. Absperrungen durch Tore, Ketten, Schranken und dgl. sind nicht zulässig.

6. Nebenanlagen: (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen jeglicher Art (z.B. Geräteschuppen, Kleingewächshäuser, Pergolen usw.) sind nicht zulässig.

7. Fläche für den Naturschutz: (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die Flächen sind im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes als extensive Streuobstwiesen und im Übergangsbereich zum Wald als naturnaher gestufter Waldrand zu entwickeln und zu unterhalten. Im südöstlichen Bereich sind Feuchtgebiete als Tümpel und wechselfeuchte Mulden anzulegen.

8. Leitungsrecht: (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht für den Zweckverband Wasserverband Berglen-Wieslauf und für den Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg. — Siehe Eintrag im Lageplan. —

Hinweis: Die Auflagen und Vorschriften des Zweckverbandes Nordostwürttemberg vom 23.6.1993 sind von allen Nutzungsberechtigten von Flächen im Bereich der Versorgungsleitungen zu beachten.

9. Verkehrsflächen: (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die vorhandenen Feldwege.

10. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen:

(§ 9 (3) BauGB + § 16 (2) Nr. 4 BauNVO + § 18 BauNVO)

Die Gebäude sind so zu errichten, daß die Fußbodenhöhe auf der Talseite max. 20 cm von der Geländeoberfläche abweicht.

Firsthöhen: Gartenhaus max. 3,50 m von EFH.

Schutzhütte max. 6,00 m von EFH.

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

pfg 1: Pflanzgebot für Obstbäume.

Auf jedem Pachtgrundstück ist ein regionaltypischer hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

pfg 2: Neuanlage von Streuobstwiesen.

Auf den Flst. 1163/6 und 1163/7 werden Streuobstwiesen angelegt. Dabei werden regionaltypische hochstämmige Sorten verwendet.

Die Wiesenflächen werden extensiv gepflegt (2 x Mahd/Jahr). Vorhandene Zäune, Hütten, Materiallager, Beläge und nicht standortgerechte Bepflanzung (Koniferen, Ziersträucher) sind zu entfernen.

pfg 3: Pflanzgebot für frei wachsende Hecken.

An den im Plan bezeichneten Stellen und an Einfriedigungen entlang der Verkehrsflächen sind heimische Sträucher als frei wachsende Hecken zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort kann nach planerischen Anforderungen von der Pflandarstellung abweichen.

Arten, die dieser Festsetzung entsprechen sind z.B.:

Acer campestre – Feldahorn

Cornus sanguinea – Hartriegel

Coryllus avellana – Hasel

Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare – Liguster

Rosa canina – Heckenrose

Viburnum lantana – Schneeball

Flächen für den Naturschutz.

Entlang des südlich und östlich angrenzenden Waldrands ist in einem Bereich von ca. 10 - 15 m ein gestufter Waldrand mit heimischen Sträuchern und Bäumen durch natürliche Sukzession zu entwickeln. Die Fläche wird sich weitgehend selbst überlassen. Alle 10 - 15 Jahre werden überständige Waldbäume ausgelichtet.

Schaffung eines Feuchtbiotops.

Im Übergangsbereich zum Wald werden wechselfeuchte Mulden und kleine Tümpel angelegt, die als Trittsteinbiotope für Amphibien dienen. Gegenüber den angrenzenden Streuobstwiesen sind Hecken- und Gebüschpflanzungen zur Abschirmung vorzusehen.

12. Pflanzbindung (§ 9(1) Nr. 25b BauGB)

Die vorhandenen hochstämmigen Obstbäume sind zu erhalten und bei Abgang regional-typisch wieder zu ersetzen.

Feuerstätten sind innerhalb des 30m Waldabstands unzulässig.

B. Örtliche Bauvorschriften: (§ 74 LBO)

1. Dachform und Gestaltung: (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

Die Gebäude sind mit Satteldächern mit 30-35° Neigung zu errichten.
Für die Dacheindeckung sind rote - bis rotbraune Ziegel oder ähnlich gefärbtes und geformtes kleingliedriges Material zu verwenden.

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

Die Außenwände der Gebäude sind ausschließlich mit dunkelbraun gestrichenem Holzwerk zu verkleiden und in diesem Zustand zu erhalten.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke: (§ 74 (1) Nr.3 LBO)

3.1. Die Umgebung der Gebäude darf nur mit einheimischen Obsthochstämmigen bepflanzt werden.

Das Anpflanzen von Koniferen ist nicht zulässig.

3.2. Veränderungen des natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind zu vermeiden, sie können nur in Ausnahmefällen bis max. 50cm zugelassen werden.

3.3. Terrassen und Sitzplätze dürfen nur im Zusammenhang mit den Gartenhäusern und bis zu einer Grundfläche von 12 qm angelegt werden.

Diese müssen, falls sie befestigt werden, einschließlich etwaiger Wege und Treppen in braunem oder erdfarbenem Natur- und Kunststeinmaterial ausgeführt werden.

4. Gestaltung der Einfriedigungen und Stellplätze: (§ 74 (1) Nr.3 LBO)

4.1. Die Stellplätze dürfen nur mit Schotterrasen (wasserdurchlässiger Belag) hergestellt werden.

4.2. Zur Einfriedigung der einzelnen Grundstücke sind weitmaschige Knotengitterzäune und Drahtflechtzäune aus verzinktem Draht ohne Kunststoffummantelung sowie einfache verzinkte Spanndrähte in Verbindung mit einer Eingrünung aus heimischen Laubgehölzen entsprechend der Artenzusammensetzung wie in pfg 3 zulässig.

Beton- und Metallpfosten sowie geschlossene Einfriedigungen, wie z.B. Mauern, Bretterzäune, Metalltore und dgl., sind nicht zugelassen.

Höhe der Einfriedigungen:

Entlang der Verkehrsfläche, Gemeinbedarfsfläche und der Fläche für Naturschutz auf Flst. 1163/7 max. 1,60m, ansonsten max. 1,20 m.

4.3. Mit Einfriedigungen ist von der öffentlichen Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 2,00m einzuhalten.

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 Untere Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Abteilung 2 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 Gestattung.
Eine ständige Grundwasserableitung 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.

33. Bodenbelastungen

- 33.1. 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.
- 33.2. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, daß Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- 33.3. Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Rems-Murr-Kreis zu benachrichtigen.
- 33.4. Unbrauchbare und / oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.
4. Werden bei Erdbewegungen Altlasten festgestellt, so ist dies den Geschäftsbereichen Umweltschutz und Gesundheit beim Landratsamt Rems-Murr-Kreis mitzuteilen.
5. 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.
6. Folgende fachtechnische Hinweisblätter sind zu beachten:
Nr. 2 „Bauen im Wasserschutzgebiet - Zone III“
Nr. 3 „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“
Nr. 13 „Errichten von Geschirrhütten an Gewässern und in Wasserschutzgebieten“
7. Das Plangebiet befindet sich in Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für die Linsenwiesenquelle und die Steinacher Quellen I - III.
(Rechtsverordnung des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis vom 10.9.1997).
Die Bestimmungen der Rechtsverordnung sowie der Schutzgebiets- und Ausgleichsverordnung (SchALVO) sind einzuhalten.
8. Fehlender Waldabstand
Da durch den Zustand des Waldes und den Forstbetrieb, insbesondere durch Holzfällen und Holzbringung, eine erhebliche Gefährdung von Personen und Sachen auf walddahen Grundstücken eintreten kann, ist den Bauherren und deren Rechtsnachfolger bekannt, daß sie bei Errichtung, Erweiterung und Veränderung von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb des in § 4 Abs. 3 LBO festgelegten Waldabstands von 30m
- a. auf die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen aller Art wegen fahrlässigen Verhaltens im Zusammenhang mit dem Zustand oder Betrieb des angrenzenden Waldes gegenüber dem Waldeigentümer und den natürlichen oder juristischen Personen, deren sich der Eigentümer zur Bewirtschaftung des Waldes bedient, verzichten;
 - b. die Waldeigentümer und ihre Hilfspersonen von Ersatzansprüchen, die Dritte infolge ihres Aufenthaltes in den Bauwerken oder auf den dazugehörenden Grundstücken und Zufahrten geltend machen, freizustellen;
 - c. auf jegliche Forderung nach Zurücknahme der Grenzen des angrenzenden Waldes oder nach einer bestimmten Bewirtschaftung verzichten;
 - d. sämtliche Mehrkosten, die sich bei der Bewirtschaftung des angrenzenden Waldes, insbesondere bei der Holzernte und Holzbringung durch die Notwendigkeit besonderer Vorsichtsmaßnahmen ergeben, zu tragen haben. Fortsetzung rechts nach A. 12

Verfahrensvermerke:

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

22.11.2005

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

8.12.2005

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

19.12.2005 - 19.1.2006

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

21.2.2006

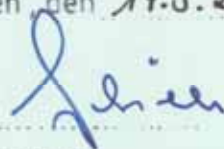
Genehmigt gem. § 10 Abs. 2 BauGB durch Erlass des
Landratsamtes Rems-Murr-Kreis vom

10.3.2006

In Kraft getreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch öffentliche
Bekanntmachung der Satzung / Genehmigung im Amtsblatt
der Gemeinde am

26.5.2006

Berglen, den 17.5.2006



Schüle
Bürgermeister



Gefertigt, Winterbach, den 14. Juni 2005 / 22. November 2005 / 21. Februar 2006



(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 17.5.2006



Schille
Bürgermeister

