

Rems - Murr - Kreis
Gemeinde Berglen
Gemarkung Oppelsbohm

1^{IV}



Bebauungsplan „Sanierungsgebiet Oppelsbohm I“

Vorgang: Beb.Plan „ Hauptstraße - Schorndorfer Straße - Rettersburger Straße“

Lageplan M = 1 : 250 (Auszug aus dem gen LRA vom 19.1.1967
Liedenschaftskataster)

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

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 D SchG).
Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen.
2. 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.

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I, S. 2256 ber S. 3617), zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. I, S. 949)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I, S. 1763)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 81) 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) BBauG + BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung: (§ 9(1) Nr.1 BBauG)
MI = Mischgebiet (§6 BauNVO)
§6 (2) Nr. 6 und 7 und §6(3) sind ausgeschlossen.
2. Maß der baulichen Nutzung: (§ 9(1) Nr. 1 BBauG)
Zahl der Vollgeschosse (§17(4) + §18 BauNVO)
Grundflächenzahl (§19 BauNVO)
Geschoßflächenzahl (§20 BauNVO)
Siehe Nutzungsschablone im Lageplan.
3. Bauweise: (§ 9(1) Nr. 2 BBauG + § 22 BauNVO)
Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)
Siehe Nutzungsschablone im Lageplan.
4. Stellung der baulichen Anlagen: (§ 9(1) Nr.2 BBauG)
Die im Lageplan eingetragenen Firstrichtungen 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 BBauG + §12 BauNVO)
Garagen sind nur an den dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
7. Höhenlage und Gebäudehöhe: (§9(2) BBauG + §16(3) BauNVO)
Die Höhenlage der Wohngebäude ist festgesetzt durch die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH), die max. zulässige Traufhöhe (TH), sowie der max. zulässigen Firsthöhe (FH).
Maßgebend sind die als Anlage beigefügten Schnitte.
8. Pflanzgebot: (§ 9(1) Nr. 25a BBauG)
Die festgesetzten Flächen sind mit einheimischen, hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
(z. B. Ahorn, Linde, Eberesche, Traubenkirsche)

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

1. Gebäudehöhen: (§ 73 (1) Nr. 7 LBO)

Maßgebend sind die als Anlage beigefügten Schnitte.

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

Wohngebäude und Garagen müssen Satteldächer mit 40-45° Neigung erhalten.

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

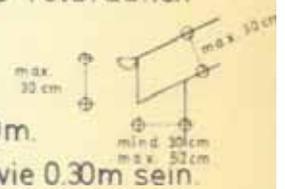
3.1 Dacheindeckung:

Die Satteldächer der Gebäude sind mit naturroten bis rotbraunen Ziegeln einzudecken.

3.2 Dachüberstände sind zwingend vorgeschrieben:

Tauf- und giebelseitig mind. 0.30m und höchstens 0.50m.

Die Trauf- und Ortgangverkleidung darf nicht breiter wie 0.30m sein.



3.3 Fassadengestaltung:

Die Außenfassaden sind in gedeckten Farben auszuführen. Reinweiße oder schwarze Anstriche bzw. Materialien sind nicht zugelassen.

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

Veränderungen des natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 2.0m Höhenunterschied sind nicht zugelassen.

Ausnahmen sind in begründeten Fällen zugelassen. (± 0.5 m)

Wenn Stützmauern erforderlich werden, dürfen diese eine Höhe von 1.00 m nicht überschreiten. Sie sind aus Natursteinen herzustellen.

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

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

Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen nur als Holzzäune mit einer max. Höhe von 1.00m errichtet werden.

An den übrigen Grundstücksseiten dürfen lebende Einfriedigungen und Holzzäune bis zu einer max. Höhe von 1.00 m errichtet werden.

6. Abstandsflächen: (§ 73 (1) Nr. 6 LBO)

Ergeben sich aus § 6 LBO Abstandsflächen mit mehr als 2.50m Tiefe ist es zulässig, diese auf 2.50 m zu reduzieren.

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschuß
(§ 2 Abs. 1 Satz 1 BBauG) vom 15. April 1986
2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1
(§ 2 Abs. 1 Satz 2 BBauG) am 24. April 1986
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung
(§ 2a Abs. 1 - 5 BBauG) am 03. Sep. 1986
4. Auslegungsbeschuß
(§ 2a Abs. 6 Satz 1 BBauG) vom 30. Sep. 1986
5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4
(§ 2a Abs. 6 Satz 2 BBauG) am 09. ^{OKT} Sep. 1986
6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs 20. Okt. 1986 — 20. Nov. 1986
(§ 2a Abs. 6 Satz 1 BBauG) vom..... bis
7. Satzungsbeschuß
(§ 10 BBauG + § 73 Abs. 5 LBO) am 25. Nov. 1986
8. Genehmigung des Bebauungsplanes
(§ 11 BBauG + § 73 Abs. 5 LBO) am 14. JAN. 1987
9. Ortsübliche Bekanntmachung der
Genehmigung und Auslegung von Nr. 8
(§ 12 BBauG) am 29. Jan. 1987
10. Rechtsverbindlichkeit des Planes
(§ 12 Satz 3 BBauG) seit 29. Jan. 1987
11. Entschädigungsansprüche gem. § 44c BBauG
erlöschen am 31. Dez. 1990

Berglen, den 28. JAN. 1987

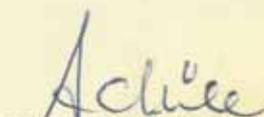
Bürgermeister



(Unterschrift)

Gefertigt: Urbach, den 16. Mai 1986
2. Sept. 1986

Ingenieur - u Vermessungsbüro
GLAUNER-ROTH-SCHÜLE
Neumühleweg 42
7068 Urbach
Telefon 07181/81418



(Unterschrift)