Rems-Murr-Kreis
Gemeinde Berglen
Gemarkung Vorderweißbuch
Flur: 1 (Birkenweißbuch)

1

Bebauungsplan „ Mühläcker "

Vorgänge: 1. Beb. Plan „ Mühläcker I " gen. LRA v. 10.10.1957
2. Beb. Plan „ Mühläcker II " gen. LRA v. 28.11.1969

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

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 (PlanzV81) 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:

Verfahrensvermerke:

1.	Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BBauG) vom	15. Juni 1983
2.	Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BBauG) am	23. Juni 1983
3.	Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 2a Abs. 1 - 5 BBauG) am	03. Sep. 1986
4.	Auslegungsbeschluß (§ 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. 1986
6.	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 2a Abs. 6 Satz 1 BBauG) vom bis	20. Okt. 1986 — 20. Nov. 1986
7.	Satzungsbeschluß (§ 10 BBauG + §73 LBO) vom	25. Nov. 1986
8.	Genehmigung des Bebauungsplanes (§ 11 BBauG + §73 Abs. 5 LBO) am	26. JAN. 1987
9.	Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung und Auslegung von Nr. 8 (§ 12 BBauG) am	12. Feb. 1987
10.	Rechtsverbindlichkeit des Planes (§ 12 Satz 3 BBauG) seit	12. Feb. 1987
11.	Entschädigungsansprüche gem. § 44c BBauG erlöschen am	31. Dez. 1990

Berglen, den 10. Feb. 1987

(Unterschrift)

LANDRATSAMT REMS-MURR-KREIS

Genehmigt
gem. Erlaß des
Landratsamtes
Rems-Murr-Kreis

vom 26. JAN. 1987

gez. Jelden
beurkundet Buchhöcker

Gefertigt: Urbach, den 17. Juli 1986

(Unterschrift)

Ingenieur- u. Vermessungsbüro
GLAUNER - ROTH - SCHÜLE
Neumühleweg 42
7068 Urbach
Telefon (07181) 81418

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

A. Planungsrechtliche Festsetzungen: (§9(1)+(2) BBauG)

1. Art der baulichen Nutzung: (§9(1) Nr.1 BBauG)

   MD = Dorfgebiet (§5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung: (§9(1)Nr.1 BBauG)

   Zahl der Vollgeschosse (§17(4)+§18 BauNVO)
   Grundflächenzahl (§19 BauNVO)
   Geschoßflächenzahl (§20 BauNVO)
   Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan

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

   Offene Bauweise (§22(2) BauNVO)
   Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
   Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.

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

   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 BBauG +§12 BauNVO)

   Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Pflanzgebot: (§9(1) Nr.25a BBauG)

   Die festgesetzten Flächen sind mit einheimischen hochstämmigen Laub- und Obstbäumen sowie Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
   Bäume: z.B. Ahorn, Linde, Akazie, Walnuß, Apfel, Birne, Kirsche.
   Sträucher: z.B. Hasel, Hartriegel, Feldahorn, Liguster, Heckenkirsche.

8. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen: (§9(1) Nr.21 BBauG)

   Die im Lageplan dargestellte Flächen sind durch ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Berglen sicherzustellen.

9. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhe: (§9(2) BBauG+§16(3) BauNVO)

   Die Höhenlage wird festgesetzt durch:
   — Festlegung der EFH als Bezugshöhe
   — Festlegung der max. zulässigen Traufhöhe bezogen auf die EFH
   — Festlegung einer max. zulässigen Firsthöhe

   Traufhöhe: Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.
   Firsthöhe: Schnittpunkt der Dachoberkanten.

   II A: Traufhöhe max. 6.00 m über EFH
   Firsthöhe max. 11.50 m über EFH

   II B: Traufhöhe max. 3.50 m über EFH
   Firsthöhe max. 9.00 m über EFH

10. Flächen für Böschungen: (§9(1) Nr. 26 BBauG)

Die im Lageplan dargestellten Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen (Böschungen) sind zur Erstellung des Straßenkörpers notwendig. Sie sind als Teil der Erschließungsanlage auf den Baugrundstücken herzustellen. Die Ausdehnungen der Böschungen sind im Lageplan dargestellt.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen: (§9(4) BBauG + §73 LBO + §11 LBO)

1. Gebäudehöhen: (§73(1) Nr. 7 LBO)

Siehe Ziff. A. 9.

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

2.1 Gebäude: Satteldächer mit 30-45° Neigung

2.2 Garagen: Die Garagen können
- unter das Hauptdach einbezogen werden
- mit einem Schleppdach an das Hauptgebäude angebaut werden.

Bei freistehenden Garagen wird als Dachform Satteldach mit 30-45° Neigung zwingend festgelegt.

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

3.1 Dacheindeckung:

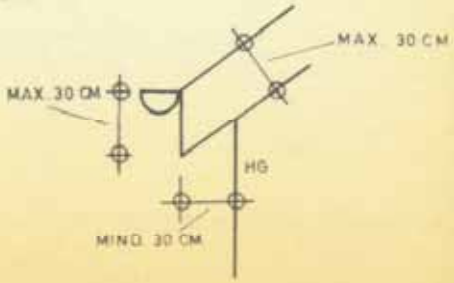
Die Satteldächer sind mit naturrotem bis rotbraunem Material in kleinmaßstäblichen Formaten (Ziegelgröße) einzudecken.

3.2 Fassadengestaltung:

Die Außenfassaden sind in gedeckten Farben auszuführen. Reinweisse, schwarze oder reflektierende Anstriche bzw. Materialien sind nicht zugelassen.
Bei Fassadenverkleidungen sind nur kleinmaßstäbliche Formate (Ziegelgrösse) zugelassen.

3.3 Dachüberstände sind zwingend vorgeschrieben:

Traufseitig mind. 30 cm
Giebelseitig mind. 20 cm



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

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: Pro Wohnung müssen mindestens 1,5 Stellplätze nachgewiesen werden.

3. Die zur Befestigung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Betonfundamente für Rand - und Rabattensteine sind vom jeweiligen Anlieger zu dulden.

4. 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.

---

4. Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 73(1) Nr. 5 LBO + § 11 LBO)
   Veränderungen des natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0,70 m Höhenunterschied sind nicht zugelassen.
   Ausnahmen sind in begründeten Fällen zugelassen
   Hinweis: Generell sind die Geländeveränderungen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen darzustellen.

5. Einfriedigungen: (§ 73(1) Nr. 5 LBO)
   Als Einfriedigungen sind Hecken, Holzzäune oder Mauern aus Naturstein oder Sichtbeton bis zu einer Höhe von max. 1.00 m über Straßenniveau bzw. Gelände zugelassen. Drahtzäune dürfen nur in Verbindung mit einzuwachsenden Hecken errichtet werden.
   Mit Einfriedigungen muß von der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 0.50 m eingehalten werden.