

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



# BEBAUUNGSPLAN „GLASÄCKER - ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG“

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 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- 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:

## 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)  
MI = Mischgebiet (§ 6 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)  
o = offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)
- 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. Hohenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen (§ 9(2) BauGB, § 16(2) Nr 4 BauNVO + § 18 BauNVO)

Die Hohenlage wird festgesetzt durch:

- Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) als Bezugshöhe
- Festlegung der max zulässigen Traufhöhe (TH) bezogen auf die EFH
- Festlegung einer max zulässigen Firsthöhe (FH) bezogen auf die EFH

Traufhöhe      Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut

Firsthöhe      Schnittpunkt der Dachoberkanten

EFH              Erdgeschoßfußbodenhöhe

	EFH	max. zul. TH	max. zul. FH
II ①	s. Planeinschrieb	3,5 / 4,0 m (siehe Planeinschrieb)	8,50 m
II ②	s. Planeinschrieb	6,0 m	9,00 m
II ③	s. Planeinschrieb	6,0 m	11,00 m

Eine Veränderung der EFH ist möglich, jedoch dürfen die auf die festgelegte EFH bezogenen First- und Traufhöhen nicht überschritten werden.  
Die Traufhöhe ist über mind.  $\frac{2}{3}$  der Gebäudelänge einzuhalten.

8. Nebenanlagen: (§ 14 (1) BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, sind bis max. 30 cbm Bruttorauminhalt zugelassen; sie können auf dem straßenabgewandten Grundstücksteil auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen.  
Es sind max. 2 Nebenanlagen als Gebäude zulässig.

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

pfg 1: Die festgesetzten Flächen sind mit einheimischen, hochstämmigen Laubbäumen als Einzelbäume (z. B. Linde, Ahorn, Birke) zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

pfg 2: Die festgesetzten Flächen sind mit einheimischen Obstbäumen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

Pro Baugrundstück sind mind. 4 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.

(z. B. Brettacher Sämling, Bittenfelder, Jakob Fischer, Gewürzluiken, Roter Boskop, Schweizer Wasserbirne, Stuttgarter Geißhirtle, Pastoren Birne, Walnuß, Hauszwetschge).

## B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen: (§9(4) BauGB + § 73 LBO)

### 1 Gebäudehöhen (§ 73 (1) Nr. 7 LBO)

Siehe Ziff A 7 Höhenlage.

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

- 2.1 Wohngebäude: – Satteldächer, Dachneigung siehe Planeinschrieb.  
– Dachaufbauten sind zulässig als Schleppgaupen oder Sattelgaupen, wenn ihre Längen insgesamt 40% der Dachlänge nicht überschreiten.  
Von den Giebelwänden muß ein Mindestabstand von 2.00 m eingehalten werden.

Von der festgesetzten Dachform kann abgewichen werden, wenn die Dachneigung nicht verändert wird und die festgesetzte Dachform über mind.  $\frac{2}{3}$  der Gebäudelänge eingehalten wird.

- 2.2 Garagen: – Satteldächer, Dachneigung siehe Planeinschrieb.  
– Schleppdächer  
– Einbeziehung unter das Hauptdach  
– Flachdächer sind nicht zugelassen.

### 3 Außere 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

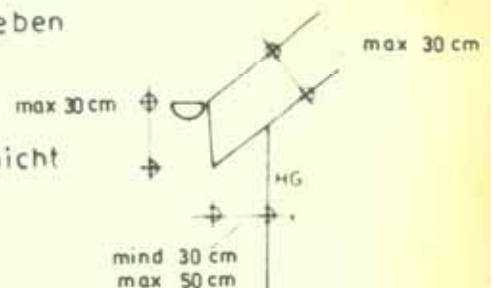
Bei Fassadenverkleidungen sind nur kleinmaßstäbliche Formate (Ziegelgröße) zugelassen

#### 3.3 Dachüberstände sind zwingend vorgeschrieben

Traufseitig mind 30 cm max. 50 cm

Giebelseitig mind 20 cm max. 40 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

### 3.6 Nebenanlagen

Für Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, gelten folgende Festsetzungen:

- Dachform als Sattel- oder Pultdach
- Angleichung der äußeren Gestaltung an das Hauptgebäude (Material, Struktur, Farbe oder Verbretterung mit Holz)
- Angleichung der Dacheindeckung (Material, Farbe) an das Hauptgebäude
- Wand- oder Dachverkleidungen aus Pappe oder Wellblech sind nicht zugelassen

### 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, Holzzaune aus senkrechten Latten oder Mauern aus Naturstein oder Sichtbeton bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über Straßenniveau bzw. Gelände zugelassen. Drahtzaune dürfen nur in Verbindung mit Hecken errichtet werden.

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

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

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

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

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

---

B 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 Außenantenne zulässig. Satellitenempfangsanlagen in Verbindung mit einer Antenne zählen als eine Außenantennenanlage.

Bei Errichtung einer Satellitenempfangsanlage ist diese farblich dem Hintergrund 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<br>(Einzelgebäude, Doppelhaushälften, Reihenhäuser)                     | 2,0 Stellplätze |
| b) Wohngebäude mit mehr als einer Wohnung<br>(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 Stellplätze |
- Bei 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.

2. Die zur Befestigung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Betonfundamente für Rand- und Rabattensteine sind vom jeweiligen Anlieger zu dulden.
- 3.1 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.
- 3.2 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.
- 3.3 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.

## Verfahrensvermerke:

- |   |                            |
|---|----------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschuß<br>(§ 2 BauGB) vom                                 | 22.08.1989                 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1<br>(§ 2 BauGB) am                 | 25.01.1990                 |
| 3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung<br>(§ 3 BauGB) am                        | 03.07.1991                 |
| 4. Auslegungsbeschuß<br>(§ 3 BauGB) vom                                   | 09.07.1991                 |
| 5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4<br>(§ 3 BauGB) am                 | 18.07.1991                 |
| 6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs<br>(§ 3 BauGB) vom ... bis      | 29.07.1991<br>- 29.08.1991 |
| 7. Satzungsbeschuß<br>(§ 10 BauGB - § 73 LBO) vom                         | 03.09.1991                 |
| 8. Anzeigeverfahren<br>(§ 11 BauGB)                                       | 23.10.1991                 |
| 9. Ortsübliche Bekanntmachung des<br>Anzeigeverfahrens<br>(§ 12 BauGB) am | 12.12.1991                 |
| 10. Rechtsverbindlichkeit des Planes<br>(§ 12 BauGB)                      | 12.12.1991                 |
| 11. Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 4 BauGB<br>erlöschen am        | 31.12.1994                 |

Berglen, den 08. OKT. 1991

Ausgefertigt: 19. NOV. 1991  
Berglen, den

  
(Unterschrift)  
Bürgermeister



  
(Unterschrift)  
Bürgermeister

Gefertigt: Urbach, den 7. Januar 1991 | 9. Juli 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.