

Rems-Murr-Kreis
Gemeinde Berglen
Gemarkung Reichenbach
Flur: 1 (Lehnenberg)



Genehmigt
gem. Erlass des
Landratsamtes
Rems-Murr-Kreis

vom 05.09.2005

gez.
beurkundet Bernd Friedrich
Rapp

Beb. Plan „Obere Gartenäcker“

Vorgang: Beb. Plan „Obere Gärten“ rv. 28.1.1969

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

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141).
- 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) + (2) BauGB + BauNVO)

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

WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Nicht zulässig sind die in § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO genannten baulichen Anlagen.

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)

Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO + § 20 BauNVO)

Siehe Nutzungsschablone im Lageplan.

3. Stellung der baulichen Anlagen: (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die im Lageplan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend.

4. Überbaubare Grundstücksflächen: (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 23 (1) + (3) BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.

Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 (6) Nr. 1, 2 LBO z. B.

Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Wände, Erker, Balkone usw. dürfen die Baugrenze bis max. 150m überschreiten.

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



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

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, zwischen den Garagen und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 5.00m vorgeschrieben.

Stellplätze sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

7. Nebenanlagen: (§ 9 (1) BauGB + § 14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis max. 40 cbm Bruttorauminhalt zugelassen, jedoch pro Baugrundstück nur 1 Gebäude.

Der Abstand der baulichen Nebenanlagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen muß mind. 5.00m betragen, von sonstigen Grundstücksgrenzen mind. 2.50m.

8. Beschränkung der Zahl der Wohnungen: (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes wird die Zahl der Wohnungen beschränkt:

- Pro Einzelhaus max. 2 Wohnungen.

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

pfg 1 = Pflanzgebot für Feldgehölze.

Innerhalb der dargestellten Flächen sind Gehölzpflanzungen (Sträucher und Heister) vorgeschrieben, die Gehölze sind in einem Pflanzraster von 1,5 x 1,5 m anzupflanzen im Verhältnis 2/3 Sträucher zu 1/3 Heister und dauerhaft zu erhalten, dabei ist die Entstehung eines Heckenzaunes durch häufigen Rückschnitt zu vermeiden.

Siehe Pflanzliste 1.

pfg 2 = Pflanzgebot für Einzelbäume.

Die Standorte sind mit Obstbäumen und Laubbäumen zu bepflanzen. (Stammumfang bei Neupflanzungen mind. 10 cm in 1 m Höhe) und dauernd zu erhalten. Die Standorte sind in alle Richtungen bis zu 10 m variabel.

Siehe Pflanzliste 2.

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

Pflanzbindung für Einzelbäume.

Die dargestellten Einzelbäume (Obstbäume) sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind sie in den entsprechenden Arten nachzupflanzen. (Stammumfang bei Nachpflanzungen mind. 16 cm in 1 m Höhe).

11. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen:

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

Die Höhenlage wird festgesetzt durch:

- Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) als Bezugshöhe.
- Festlegung der max. zul. Traufhöhe (TH) von 4,00 m bezogen auf die EFH.
- Festlegung der max. zul. Firsthöhe (FH) von 7,50 m bezogen auf die EFH.

Traufhöhe = Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit Oberseite Dachhaut.

Firsthöhe = Schnittpunkt der Dachhautoberkanten.

Eine Veränderung der EFH ist möglich, jedoch dürfen die auf die festgelegte EFH bezogenen Trauf- und Firsthöhen nicht überschritten werden.

Die max. zul. Traufhöhe gilt für mind. 2/3 der Gebäudelänge.

Die max. zul. Firsthöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge.

12. Flächen für Böschungen und Stützmauern: (§ 9(1) Nr. 26 BauGB)

Die im Lageplan dargestellten Flächen für Böschungen und Stützmauern sind zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig. Sie sind als Teil der Erschließungsanlage auf den Baugrundstücken herzustellen und zu dulden.

B. Örtliche Bauvorschriften: (§ 74 LBO)

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

Wohngebäude: Satteldach mit 30-35° Neigung.

Garagen: - Flachdach.

Flachdächer von Garagen, sofern sie nicht als Terrassen genutzt werden, sind extensiv zu begrünen, dabei ist eine unbelastete Substratschicht von mind. 10-15 cm vorzusehen. Die krautigen Stauden und Sedum-Sprossen sind anzupflanzen bzw. auszubringen und durch geeignete Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen zu erhalten. Siehe Pflanzliste 3.

- Pultdach mit 20-35° Neigung oder abgeschlepptes Dach bei Anbau der Garage an das Hauptgebäude.

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

2.1. Die geneigten Dachflächen sind mit kleinformatigem Dachdeckungsmaterial (Ziegelgröße) einzudecken. Dabei sind folgende Farben zugelassen: rot, braun, anthrazitgrau. Schwarze, blaue und grüne Farben sowie Hochglanzfarben bzw. Hochglanzengoben sind nicht zugelassen. Verglaste Dachflächen sind zugelassen, der Glasflächenanteil darf max. 50 % der Gesamtdachfläche betragen.

Die Installation von Energiegewinnungsanlagen auf den Dachflächen ist zugelassen, die festgesetzte Dachneigung muß jedoch eingehalten werden.

Für Dachflächen mit einer Neigung bis max. 15° z. B. bei Dachaufbauten, wird als Dacheindeckungsmaterial auch Zink- bzw. Kupferblech zugelassen.

2.2. Für Flachdächer, die nicht als Terrassen genutzt werden, wird eine Begrünung vorgeschrieben.

2.3. Die Außenfassaden sind in gedeckten Farben auszuführen (Hellbezugswert 20-80), reinweiße oder schwarze Anstriche bzw. Materialien sind nicht zulässig.

2.4. Aneinander gebaute gleichartige Gebäude und Garagen sind hinsichtlich Dachrandausbildung, Dachform, Dachneigung, Art und Farbe der Dacheindeckung zwingend anzugleichen.

2.5. Für bauliche Nebenanlagen gelten folgende Festsetzungen:

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

3. Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 74 (1) Nr.3 und § 10 Nr.1,2,3 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,50m zugelassen, in begründeten Fällen sind Ausnahmen nach § 31 (1) BauGB möglich.

An den Grundstücksgrenzen ist ein harmonischer Ausgleich zum Gelände auf den Nachbargrundstücken vorzunehmen, Stützmauern an den Grundstücksgrenzen sind nur bis zu einer Höhe von max. 0,50m zugelassen, bei größeren Höhenunterschieden im Grenzbereich muß geböscht werden, max. Böschungsverhältnis 1:2 (1m Höhe auf 2m Länge). Hiervon ausgenommen sind Geländeänderungen im Bereich von Garagen- und Stellplatzzufahrten.

Hinweis: Generell sind Geländeänderungen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen darzustellen. Amtliche Geländeschnitte sind in 2-facher Fertigung vorzulegen.

4. Einfriedigungen: (§ 74(1) Nr. 3 LBO)

Als Einfriedigungen sind Hecken, Holzzäune oder Mauern zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Naturhecken zulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist mit den Einfriedigungen und Mauern ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.

Zulässige Höhen der Einfriedigungen:

- lebende Einfriedigungen (Hecken): max. 1,50 m.
- Holzzäune: max. 1,20 m.
- massive Einfriedigungen (Mauern): max. 0,50 m.

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

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Erschliessungsflächen gärtnerisch anzulegen.

Erschliessungsflächen (Garagenzufahrten, Wege) und oberirdische Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen (Abflußbeiwert $\geq 0,5$) hergestellt werden.

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

Mit dem Bauantrag ist ein Plan zur Gestaltung der Freiflächen im Massstab 1:100 oder 1:200 einzureichen (§ 3(6) BauVorl VO).

6. Außenantennen: (§ 74(1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist max. 1 Außenantenne und 1 Satellitenempfangsanlage zulässig. Bei Errichtung einer Satellitenempfangsanlage auf dem Dach eines Gebäudes ist diese Anlage farblich an die Dachfarbe anzugleichen, Werbehinweise auf der Anlage sind nicht zulässig.

7. Niederspannungsfreileitungen: (§ 74(1) Nr. 5 LBO)

Im gesamten Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen.

8. Stellplatznachweis: (§ 74(2) Nr. 2 LBO)

Wohneinheiten bis 40 qm Wohnfläche: 1 Stellplatz.

Wohneinheiten größer als 40 qm Wohnfläche: 1,5 Stellplätze.

Sofern sich bei der Berechnung halbe Stellplätze ergeben, ist aufzurunden.

9. Private Regenwasserrückhaltung: (§ 74(3) Nr. 2 LBO)

Für die Regenrückhaltung von Dächern sind zur Entlastung des öffentl. Entwässerungsnetzes auf jedem Baugrundstück private Regenrückhalteanlagen zu bauen und dauernd funktionsfähig zu erhalten. Diese Anlagen müssen in der Lage sein, bei Starkregen das Niederschlagswasser zeitverzögert in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten. (Geeignet ist z.B. Fabrikat Mall-Öko-Regen-speicher mit integrierter Schwimmdrossel und einem permanent offenen Abfluss von ca. 0,1 l/s/100 qm Dachfläche). Behältergröße mind. 1 cbm je 100 qm angeschlossener Dachfläche.

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 die Kanalisation oder 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 $< 4 \text{ N} / \text{cm}^2$) 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. 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. Die Durchführung einer objektbezogenen Baugrund- und Gründungsberatung durch ein Ingenieurbüro wird empfohlen.
7. Folgende fachtechnische Hinweisblätter sind zu beachten:
Nr. 3 „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“
Nr. 8 „Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke“
Nr. 21 „Bauen im Wasserschutzgebiet - Zone II“

Pflanzliste 1: Feldgehölze.

Feldahorn, Hainbuche, Roter Hartriegel, Gewöhnlicher Hasel, Rote Heckenkirsche, Vogelkirsche, Schlehe, Echter Kreuzdorn, Echte Hundsrose, Salweide, Schwarzer Holunder, Vogelbeere, Elsbeere.

Pflanzliste 2: Einzelbäume.

Obstbäume: Süßkirsche Burlat, Süßkirsche Hedelfinger Riesenkirsche, Sunburst, Bohnapfel, Hilde, Topaz, Bittenfelder, Hanita, Wahl'sche Schnapsbirne.

Laubbäume: Feldahorn, Hängebirke, Hainbuche, Stieleiche, Winterlinde.

Pflanzliste 3: Extensive Dachbegrünung.

Stauden: Gelbe Polstergarbe, Kartäusernelke, Heidenelke, Federnelke, Kleines Habichtskraut, Schillergras, Felsenelke, Polsterseifenkraut, Traubensteinbrech, Dachwurz, Sandthymian.

Sedum- Sprossen: Weißer Mauerpfeffer, Fetthenne („Weihenstephaner Gold“), Mongolen- Sedum („Immergrünchen“), Tripmadam blau, Milder Mauerpfeffer, Kaukasus- Fetthenne.

Verfahrensvermerke:

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

10.5.2005

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

12.5.2005

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

23.5.2005 - 23.6.2005

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

19.7.2005

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

5.8.2005

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

22.9.2005

Berglen, den 19.7.2005


Schille
Bürgermeister



Gefertigt: Winterbach, den 28. Februar 2005 / 10. Mai 2005

.....*frühe*.....
(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 15.9.2005.....

.....*Schille*.....
Schille
Bürgermeister

