



- Vereinfachte Änderung nach § 13 Abs. 1 BauGB -

Das Plangebiet umfaßt lediglich das Flst. 498, das mit dem Wohngebäude Forchenstr. 17 bebaut ist. Es liegt am Übergang zwischen dem alten Ortsgebiet und dem zwischen 1966 und 1978 erschlossenen Neubaugebiet "Kelteräcker". Das Gebäude Forchenstr. 17 wurde bereits 1954 genehmigt mit Befreiung durch das Regierungspräsidium Stuttgart. Der qualifizierte Bebauungsplan "Kelteräcker", in dessen Geltungsbereich dann das Flst. 498 aufgenommen wurde, ist am 10.06.1966 vom Landratsamt Waiblingen genehmigt worden. Das Flst. 498 hat eine Größe von 565 qm.



2. Planungsanlaß

Der Eigentümer hat am 22.07.1982 eine Doppelgarage unmittelbar südlich des Wohnhauses genehmigt bekommen. Am 30.07.1992 wurde ein überdachter Stellplatz südwestlich der Doppelgarage genehmigt. Bei beiden Vorhaben wurde in vollem Umfang nicht überbaubare Grundstücksfläche in Anspruch genommen.

Am 16.04.1996 hat der Bau- und Umweltausschuß des Gemeinderates über eine Bauvoranfrage zur Aufstockung der Doppelgarage beraten. Durch die Planung des Eigentümers sollen die bestehenden Wohnungen im EG und DG des Gebäudes erweitert werden, um für die Familie des Sohnes ausreichenden Wohnraum zu schaffen. Vom Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Waiblingen wurde die Auffassung vertreten, daß der rechtsverbindliche, qualifizierte Bebauungsplan "Kelteräcker" diesem Vorhaben entgegensteht, weil der Wohnhausanbau ganz in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden soll. Bei der Doppelgarage, die das UG für die Wohnhauserweiterung bildet, konnte eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Dies trifft jedoch bei der Aufstockung über weitere 2 Stockwerke nicht mehr zu, weil auch die Dachneigung im Bebauungsplan mit 30° festgesetzt ist und das vorhandene Wohnhaus Forchenstr. 17 eine Dachneigung von 50° hat. Der Anbau soll deshalb ebenfalls eine Dachneigung von 50° erhalten. Um dem Antragsteller so schnell wie möglich die Bebauung zu ermöglichen, soll der am 10.06.1966 genehmigte Bebauungsplan "Kelteräcker" im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB geändert werden. Auf die Änderung der Art der baulichen Nutzung von "Reinem Wohngebiet (WR)" in "Allgemeines Wohngebiet (WA)" wird verzichtet, weil dann die Grundzüge der Planung berührt werden. Diese Änderung soll vorgenommen werden im Zusammenhang mit einer Erweiterung der Bebauung auf der Nordwestseite der Fichtenstraße.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

Wie oben bereits ausgeführt, wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Reines Wohngebiet (WR)" festgesetzt und damit keine Änderung gegenüber dem Bebauungsplan "Kelteräcker" vorgenommen, obwohl das Baugrundstück im Süden unmittelbar an den alten Ortsbereich angrenzt und das Gebäude ursprünglich mit einer Malerwerkstätte errichtet wurde. Vorrang hat jedoch die schnelle Schaffung von dringend benötigtem Wohnbedarf für die Familie des Sohnes.

Beim Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gegenüber bisher 0,35 festgesetzt. Dies entspricht der Höchstgrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO.

Eine Zahl der Vollgeschosse und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) wird nicht festgesetzt, da sich die Geschossigkeit des Gebäudes durch die Festsetzung der Firsthöhe (FH), bezogen auf die vorhandene Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) ergibt. Die FH wird mit 8,60 m festgesetzt. Dies entspricht dem First des bestehenden Gebäudes Forchenstr. 17 und auch der vorgelegten Bauvoranfrage.

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. Es dürfen nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. Dies bedeutet, daß das Gebäude auch zu einem Doppelhaus erweitert bzw. umgebaut werden kann. Eine Reihenhausbauweise wird nicht zugelassen, weil dies nicht dem Charakter der Umgebungsbebauung entspricht.

Bei der Stellung der baulichen Anlagen wurde der Bestand aufgenommen. Die Firstrichtung verläuft in Nord-Süd-Richtung. Dies ist städtebaulich richtig, weil das Grundstück als Eckgrundstück im Süden schmaler wird. Das bestehende Satteldach kann in diesem Fall ohne großen Aufwand verlängert werden.

Unbedeutende Bauteile wie Balkone und Vordächer dürfen die Baugrenzen bis 1,50 m Tiefe überschreiten. Diese Festsetzung trägt zur Vereinfachung des Genehmigungsverfahrens bei.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nicht zugelassen, weil sie dem Charakter des "Reinen Wohngebietes" widersprechen. Sie sind auch auf dem Baugrundstück nur in beschränktem Maße möglich.

Da auf dem Baugrundstück mindestens 4 Garagenstellplätze vorhanden sind, sollen weitere Garagenstellplätze nur in den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden können. Freistellplätze sind dagegen auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Örtliche Bauvorschriften

Hier werden nur Gestaltungsvorschriften aufgenommen, da der Bebauungsplan "Kelteräcker" darüber keine Aussagen macht, ausgenommen über die Dachform und die Dachneigung.

Abweichend von der Festsetzung im bestehenden Bebauungsplan wird die Dachneigung für das Satteldach mit 50° festgelegt, da das vorhandene Wohnhaus mit dieser Dachneigung errichtet wurde. Außerdem sind Dachaufbauten bei steileren Dächern besser einzubauen. Dachaufbauten sind grundsätzlich zulässig, um das Dachgeschoß besser nutzen zu können. Allerdings dürfen sie auf beiden Dachseiten eine Gesamtlänge von jeweils 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Durch diese Längenbegrenzung soll eine Verunstaltung des Gebäudes und des Ortsbildes verhindert werden.

Die äußere Gestaltung der Gebäude orientiert sich an den in Berglen üblichen Formen. Es ist vor allem auf reflektierende Materialien und grelle Farben zu verzichten, da diese nicht in das Orts- und Landschaftsbild passen. Hierzu zählen auch schwarze Materialien oder Anstriche. Bei der Dachdeckung sind kleinformatige Elemente in naturroter bis rotbrauner Farbe zu verwenden. Da das bestehende Gebäude mit rotbraunen Tonziegeln eingedeckt ist, kann die vorhandene Dachdeckung bestehen bleiben. Falls jedoch eine Neueindeckung geplant ist, ergibt sich keine Veränderung der Dachlandschaft.

Vorschriften bzgl. der Gestaltung der Außenanlagen und Stellplätze sollen sicherstellen, daß so wenig wie möglich Oberflächenwasser der öffentlichen Kanalisation zugeleitet wird. Aus diesem Grund sind die Erschließungsflächen wie Zufahrten, Wege und Stellplätze wasserdurchlässig anzulegen. Die Restflächen sind gärtnerisch anzulegen.

5. Hinweise

Hier wird auf das Verfahren bei Bodenfunden sowie des Wasser- und Bodenschutzes hingewiesen. Außerdem wird klargestellt, daß bei Verstößen gegen die Bebauungsplanfestsetzungen Geldbußen festgesetzt werden können.

6. Erschließung - Technische Infrastruktur - öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die Forchen- und Fichtenstraße voll erschlossen. Im südlichen Teil des Flst. 498 wird jedoch planerisch ein 1,50 m breiter Gehweg auf Anregung des Straßenverkehrsamtes beim Landratsamt Rems-Murr-Kreis festgesetzt. Dadurch werden die Sichtverhältnisse verbessert und der Abbiegeradius abgeflacht.

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist gesichert. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die öffentliche Kanalisation mit Sammelkläranlage.

Der Teilort Steinach ist an die Buslinien 245, 331, 336 und 337 der Fa. Knauss-Reisen, Schorndorf, angeschlossen. Die Bushaltestellen Buchenstraße und Ortsmitte Steinach sind vom Plangebiet ca. 150 m Luftlinie entfernt. Die Entfernung zur Bushaltestelle Erlenhof, die auch von der Linie 244 angefahren wird, beträgt ca. 350 m (Luftlinie). Tatsächlich ist der Weg zur Ortsmitte jedoch rd. 350 m und zur Haltestelle Erlenhof ca. 400 m lang.

7. Kosten

Für die Fertigung des Bebauungsplanes einschließlich des Verwaltungsaufwandes entstehen Kosten in Höhe von ca. 2.500,-- DM. Diese Kosten werden vom Eigentümer des Flst. 498 getragen. Weitere Kosten entstehen für die Gemeinde vorläufig nicht.

Aufgestellt:

Berglen, den 10. Juni 1996 / 16. Juli 1996

Bürgermeisteramt

Steinwand

Steinwand



Die Richtigkeit vorstehender
Fotokopie des Originals
beschriftet
beglaubigt/bescheinigt

Berglen, den 04. JULI 1996

Steinwand