Rems-Murr-Kreis
Gemeinde Berglen
Gemarkung Vorderweißbuch
Flur: 0

1 IV

BEBAUUNGSPLAN „HANFÄCKER"

Vorgang: Beb. Plan „Zaunäcker" gen.v. 9.2.1967/12.5.1967

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

LANDRATSAMT REMS-MURR-KREIS

Genehmigt
gem. Erlaß des
Landratsamtes
Rems-Murr-Kreis

vom 16. MAI 1995

gez. Dr. Haas

beurkundet Hennig

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

— Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), geändert durch Gesetz vom 25. Juli 1988 (BGBl. S. 1093) durch den Einigungsvertrag vom 31.8.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl. II S. 885), geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

— Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBauerlG) vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926) Artikel 2 - Maßnahmengesetze zu Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) geändert durch Artikel 15 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466); Neufassung des Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) bekanntgemacht am 6. Mai 1993 (BGBl. I S. 623)

— die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i.V.m. Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1124) geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

— die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

— die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519), geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBl. S. 51), vom 22.02.1988 (GBl. S. 55) und vom 17.12.1990 (GBl. S. 426)

— das Bundesnaturgesetz (BNat SchG) —siehe unten links—

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)

Fläche für die Landwirtschaft (§ 9(1) Nr. 18a BauGB)

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)

a (ED) = Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

Wohngebäude sind als Einzel-oder Doppelhäuser im Sinne der offenen Bauweise zu errichten.

Grenzgaragen können ohne die Höhenbegrenzung nach §7(1) Nr. 1 LBO bei der Firsthöhe errichtet werden.
Die Traufhöhe wird auf 3,00 m, bezogen auf die EFH des Wohnhauses, begrenzt.

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. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhe: (§ 9(2) BauGB + § 16(2) Nr. 4 BauNVO + § 18 BauNVO)

Die Höhenlage wird festgesetzt durch:

— Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)
— Festlegung der max. zulässigen Traufhöhe (TH) bezogen auf die EFH.

Traufhöhe: Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

	EFH	max. zul. TH
II 1	s. Planeinschrieb	3,80 m
II 2	s. Planeinschrieb	4,20 m

Eine Veränderung der EFH ist in begründeten Fällen ± 0,20 m zugelassen.
Die Traufhöhe ist über mind. 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten.

8. Nebenanlagen: (§ 14 (1) BauNVO)
Bauliche Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, sind bis max 20 cbm Bruttorauminhalt zugelassen; sie können auf dem straßenabgewandten, rückwärtigen Grundstücksteil auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen.

9. Beschränkung der Zahl der Wohnungen: (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)
Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.

Fortsetzung nach Hinweise

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

Die festgesetzten Flächen sind mit einheimischen Sträuchern bzw. einheimischen großkronigen Laub- oder Obstbäumen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

Pflanzenliste:

Hochstämmige Obstbaumsorten:

Apfelbäume:
- Jakob Fischer
- Boskop
- Brettacher
- Kardinal Bea
- Rambur
- Engelsberger
- Bittenfelder
- Gravensteiner

Veredelte Walnußbäume

Süßkirschen in Sorten

Zwetschenbäume

Sträucher:

- Schlehe
- Hundsrose
- Liguster
- Heckenkirsche
- Eingriffliger Weißdorn
- Blutroter Hartriegel
- Hasel
- Feldahorn
- Hainbuche
- Pfaffenhütchen
- Kreuzdorn
- Gemeine Eberesche
- Gemeiner Schneeball
- Speierling
- Vogelkirsche

Großkronige, heimische Laubbäume pfg 1:

- Winterlinde
- Sommerlinde

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

Zur Erhaltung des Landschaftsbildes sind innerhalb der im Lageplan dargestellten Flächen die vorhandenen Bäume bzw. Sträucher dauernd zu erhalten und gegebenenfalls nachzupflanzen.

12. Lagerung von wassergefährdenden Stoffen: (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen außerhalb von Gebäuden ist nicht zulässig.

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)

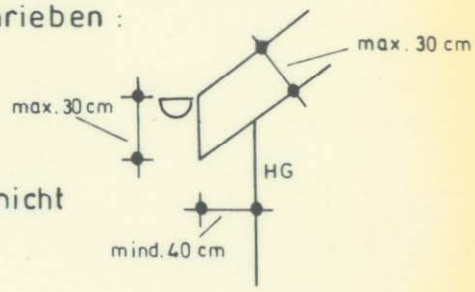
   Wohngebäude : Satteldächer mit 35 - 45° Neigung
   Garagen : Satteldächer mit 35 - 45° Neigung
   Nebenanlagen : Satteldächer mit 25 - 45° Neigung

3. Äußere 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. Stark reflektierende Materialien und Farben sowie Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Kunststoff oder Baustoffimitationen sind nicht zulässig.
   Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, müssen mit einer Holzkonstruktion und Holzverkleidung ausgeführt werden

   3.3 Dachüberstände sind zwingend vorgeschrieben :
   Traufseitig mind. 40 cm
   Giebelseitig mind. 20 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

   zwingend anzugleichen.

   3.6 Dachaufbauten :
   Dachaufbauten sind als Schleppgauben oder Sattelgauben zulässig, wenn ihre Länge 50% der Dachlänge nicht überschreitet.
   Ihre Einzellänge darf max. 3,00 m betragen.
   Die Gauben müssen folgende Abstände einhalten :
   Von der Giebelwand mindestens 1,50 m.
   Vom First mindestens 1,20 m.

   3.7 Dacheinschnitte :
   Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihre Gesamtlänge $^1/_3$ der Trauflänge des Daches nicht überschreitet.
   Ihre Einzellänge darf max. 3,00 m betragen.
   Von der Giebelwand ist ein Abstand von mindestens 1,50 m und vom First mindestens 1,20 m einzuhalten.

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

Veränderungen des natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0,50 m ($Z = II_2$) bzw. 1,00 m ($Z = II_1$) Höhenunterschied sind nicht zugelassen.
Ausnahmen sind in begründeten Fällen zugelassen.

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, Holzzäune oder Mauern aus Naturstein bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über Straßenniveau bzw. Gelände zugelassen. Drahtzäune dürfen nur in Verbindung mit Hecken errichtet werden.
Mit Einfriedigungen muß von der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 0,50 m bzw. 1,00 m von der Wendeplatte eingehalten werden.

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

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Garagenzufahrten 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.:

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 Antenne zulässig.
Satellitenempfangsanlagen in Verbindung mit einer Antenne zählen als eine Außenantennenanlage.
Bei Errichtung einer Satellitenempfangsanlage auf dem Dach des Wohngebäudes ist diese in der Farbe der Dachdeckung anzugleichen. Werbeschriften auf der Anlage sind nicht zulässig.

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 § 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 als untere Wasserbehörde sowie das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu benachrichtigen.

2.3 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.

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 $< 4\ N / cm^2$) 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 Betriebstoffe 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, sind unverzüglich das Landratsamt Rems-Murr-Kreis und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Besigheim 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. Ordnungswidrigkeiten:
Gem. § 74(2) Nr. LBO können Verstöße gegen die Bebauungsplanfestsetzungen mit einer Geldbuße geahndet werden.

Verfahrensvermerke :

1. Aufstellungsbeschluß (§ 2 BauGB) vom — 7. 4. 1992
2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB) am — 1. 10. 1992
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB) am — 9. 2. 1994
4. Auslegungsbeschluß (§ 3 BauGB) vom — 29. 11. 1994
5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB) am — 8. 12. 1994
6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 BauGB) vom ..... bis — 19.12.1994 – 19.1.1994
7. Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB + § 73 LBO) vom — 21. 2. 1995
8. ~~Anzeigeverfahren~~ Genehmigung (§ 11 BauGB) — 16. MAI 1995
9. Ortsübliche Bekanntmachung des ~~Anzeigeverfahrens~~ Genehmigung (§ 12 BauGB) am — 01. JUNI 1995
10. Rechtsverbindlichkeit des Planes (§ 12 BauGB) — 01. JUNI 1995
11. Entschädigungsansprüche gem § 44 Abs. 4 BauGB erlöschen am — 31. Dez. 1998

Berglen, den 21. FEB. 1995

(Unterschrift)
Bürgermeister

GEMEINDE BERGLEN
REMS-MURR-KREIS

Gefertigt: Urbach, den 17. August 1993 / 22. Februar 1994 / 15. November 1994

(Unterschrift)

Ingenieur- u. Vermessungsbüro
GLAUNER - ROTH - SCHÜLE
Neumühleweg 42
73660 Urbach
Telefon (07181) 81418
Telefax (07181) 89958

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 26. MAI 1995

(Unterschrift)
Bürgermeister

GEMEINDE BERGLEN
REMS-MURR-KREIS

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.3.1987 (BGBl. I S. 889), geänd. durch Art. 6 G zur Umsetzung d. Richtlinie d. Rates v. 27.6.1985 üb. d. Umweltverträglichkeitsprüfung bei best. öffentl. u. privaten Projekten v. 12.2.1990 (BGBl. I S. 205) und Art. 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland G v. 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)