Rems-Murr-Kreis
Gemeinde Berglen
Gemarkung Hößlinswart

1 III

Fertigung für das
Landratsamt Rems-Murr-Kreis
Baurechtsamt

Bebauungsplan „Wolfstraße"

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

Genehmigt
gem. Erlass des
Landratsamtes
Rems-Murr-Kreis

vom 19. 11. 03

gez. Bernd Friedrich
beurkundet Hennig

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)

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)
   Siehe Nutzungsschablone im Lageplan.

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

   ED = Offene Bauweise (§22(2) BauNVO)
   Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen: (§9(1) Nr. 2 BauGB i.V. mit §23 BauNVO)

   Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach §23(3) BauNVO festgelegt.

5. Vortretende Bauteile: (§23(3) BauNVO + §5(6) Nr. 1, 2 LBO)

   Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von §5(6) Nr. 1, 2 LBO dürfen die Baugrenze ausnahmsweise bis max. 1.50 m überschreiten.
   Über die ausnahmsweise Zulassung entscheidet die Baurechtsbehörde.

6. Garagen und Stellplätze: (§9(1) Nr. 4 BauGB + §12 BauNVO)

   Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
   Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. 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 4.20m bezogen auf die EFH.

   Traufhöhe = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberseite Dachhaut.
   Eine Veränderung der EFH ist möglich, jedoch darf die auf die EFH bezogene Traufhöhe nicht überschritten werden.

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

Die im Lageplan eingetragenen Gebäuderichtungen sind zwingend.

9. Gehrecht, Fahrrecht, Leitungsrecht: (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Siehe Eintrag im Lageplan.

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

Je Baugrundstück ist ein hochstämmiger Obstbaum (z. B. Jakob Fischer, Brettacher, Engelsberger, Teuringer Rambur, Schwaikheimer Rambur, Boskoob, Champagner Bratbirne, Schweizer Wasserbirne, Süßkirsche, Zwetschge, Walnuss) oder ein kleinkroniger Laubbaum (Feldahorn, Hainbuche, pflaumenblättriger Weißdorn, Vogelbeere, Mehlbeere) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

B. Örtliche Bauvorschriften: (§ 74 LBO)

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

Wohngebäude: Satteldächer mit 35-42° Neigung.

Garagen: Flachdächer mit Begrünung.

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-rotbraun. Reflektierendes Eindeckungsmaterial sowie Hochglanzfarben (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 Zinkblech 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 sind hinsichtlich Dachrandausbildung, Dachform, Dachneigung, Art und Farbe der Dacheindeckung zwingend anzugleichen.

2.5. Die Trauf-und Ortgangverkleidung darf nicht breiter als 0.30m ausgeführt werden.

2.6. Dachüberstände: Im Traufbereich mind. 0.30m.

Am Giebel mind. 0.20m.

Bei Balkonen, Überdachungen u. Ä. gelten diese Begrenzungen nicht.

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

Veränderungen des natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1.0 m Höhenunterschied sind nicht zugelassen. Ausnahmen sind in begründeten Fällen zugelassen. An den Grundstücksgrenzen ist das Gelände anzugleichen.

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

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

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Erschliessungsflächen und Stellplatzflächen gärtnerisch anzulegen.
Nadelgehölze sind nicht zugelassen.
Erschliessungsflächen (Garagenzufahrten, Wege) und oberirdische Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen (Abflußbeiwert ≦ 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. (§ 74 (3) Nr. 2 LBO).

5. Außenantennen: (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

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

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

Wohneinheiten bis 40 qm Wohnfläche: 1 Stellplatz.
Wohneinheiten größer als 40 qm Wohnfläche: 1.5 Stellplätze.

7. Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen: (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Mit Einfriedigungen ist entlang von öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrbahn) ein Abstand von mindestens 0.50 m einzuhalten. Die Höhe über Straßenniveau darf max. 1.20 m betragen. Zugelassen sind Hecken aus einheimischen Laubgehölzen, Drahtzäune in Verbindung mit Hecken, Holzzäune mit senkrechten Latten und Mauern aus Natursteinen.

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 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 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 dem Fachbereich „Technik" des Umweltschutzamtes sowie dem Gesundheitsamt 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. Bei der Erstellung von Baugruben oder Gräben muss mit Gesteinen der Bodenklasse 6 und 7 (DIN 18300) gerechnet werden. Außerdem kann Schichtgrundwasser angetroffen werden.

Verfahrensvermerke:

Auslegungsbeschluß im Sinne von § 3 Abs. 2 BauGB vom Gemeinderat gefasst am 22.07.2003

Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Gemeinde am 31.07.2003

Öffentlich ausgelegt samt Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.08.2003 bis 11.09.2003

Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 23.09.2003

Genehmigt gem. § 10 Abs. 2 BauGB durch Erlass des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis vom 13.11.2003

In Kraft getreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch öffentliche Bekanntmachung der Satzung/Genehmigung im Amtsblatt der Gemeinde am 11.12.2003

Berglen den 23.9.2003

Schille
Bürgermeister

GEMEINDE BERGLEN
REMS-MURR-KREIS

Gefertigt: Winterbach, den 8. April 2003 | 22. Juli 2003

.....
(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 8.12.2003

.....
Schille
Bürgermeister

GEMEINDE BERGLEN
REMS-MURR-KREIS

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 Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) 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!