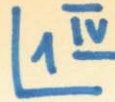


Rems-Murr-Kreis  
Gemeinde Berglen  
Gemarkung Vorderweißbuch  
Flur: 2 (Streich)



## Beb. Plan „Ötztalstraße-Südlicher Teil“ — Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB —

Vorgänge: 1. Gen. Baulinie vom 4.4.1908  
2. Beb. Plan „Langackerweg“ gen.v. 12.3.1964

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

### 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 - Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) geändert durch Artikel 15 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), Neufassung des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) bekanntgemacht am 6. Mai 1993 (BGBl. I S. 623)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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 (Planz V 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- die Landesbauordnung für Baden - Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617)



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)

MD = Dorfgebiet (§ 5 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 Nutzungsschablonen im Lageplan.

### 3. Bauweise: (§ 9(1) Nr. 2 BauGB + § 22(4) BauNVO)



= Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

Die im Lageplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind zwingend.

Ausnahmen sind in begründeten Fällen bei Garagen zulässig.

### 5. Unbedeutende Bauteile: (§ 23(3) BauNVO)

Balkone und Vordächer 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 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). Siehe Eintrag im Lageplan.

Traufhöhe = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

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

Pflanzgebot für Einzelbäume. Die Standorte sind mit mittel- hochstämmigen einheimischen Obstbäumen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

(z.B. Apfel, Birne, Zwetsche, Süsskirsche, Walnuss.)

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

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



## B. Örtliche Bauvorschriften: (§ 9(4) BauGB + § 74 LBO)

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

Bei Wohngebäuden und Garagen sind nur Satteldächer mit 35-45° Neigung zugelassen.

Dachaufbauten sind zulässig, wenn ihre Gesamtlänge 50 % der Gebäudelänge nicht überschreitet.

Sattel- und Schleppgauben müssen eine Dachneigung von mind. 25° erhalten und der Abstand zum First muß mind. 0.50m und zu den Giebelwänden mind. 1.50m betragen.

Von der festgelegten Dachform kann abgewichen werden, wenn die festgelegte Dachform über mind.  $\frac{2}{3}$  der Gebäudelänge eingehalten wird.

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

2.1 Die geneigten Dachflächen sind mit kleinformatischen, naturroten bis rotbraunen Dachdeckungselementen (Ziegelgröße) einzudecken.

2.2 Die Außenfassaden sind in Putz oder Holz auszuführen. Putzflächen sind in hellen Pastelltönen zu streichen. Glänzende und reflektierende Materialien sowie grelle Farbtöne sind unzulässig.

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

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis max. 1.00m zugelassen, in begründeten Fällen sind Ausnahmen möglich. An den Grundstücksgrenzen muß das Gelände angeglichen werden.

Hinweis: Geländeänderungen müssen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen dargestellt werden, amtliche Geländeschnitte sind in 2-facher Ausfertigung vorzulegen.

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

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Erschließungs- und Stellplatzflächen gärtnerisch anzulegen.

Erschließungsflächen (Garagenzufahrten, Wege) und oberirdische Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen (Abflußbeiwert  $\geq 0.5$ ) hergestellt werden. Wasserdurchlässige Beläge z.B.: Rasensteine, Spurplatten, Schotterrasen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen u. Ä..

### 5. Dachüberstände: (§ 74(1) Nr. 1 LBO)

Am Giebel und im Traufbereich mind. 0.30m.

### 6. Trauf- und Ortgangverkleidung: (§ 74(1) Nr. 1 LBO)

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

### 7. Einfriedigungen: (§ 74(1) Nr. 3 LBO)

Mit Einfriedigungen und Stützmauern ist ein Abstand von mind. 0.50m zur öffentlichen Verkehrsfläche (Fahrbahn) einzuhalten.

## C. Hinweise:

1. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden wird hingewiesen.  
(§ 20 DSchG)

### 2. Wasser- und Bodenschutz

#### 2.1 Wasserschutz

Maßnahmen, bei denen ausgehend von der hydrogeologischen Erkundung aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muß, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

#### 2.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (Bod SchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.



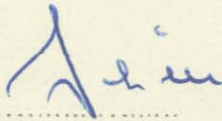
## Verfahrensvermerke:

Aufstellungs-und Entwurfsbeschluß gem. § 2 (1) BauGB am ..... 18.03.1997  
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs gem. § 3 BauGB  
vom..... bis ..... 4.08.1997- 18.08.1997  
Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat  
beschlossen am ..... 23.09.1997  
Anzeigeverfahren gem. § 11 (1) BauGB ..... 04. Dez. 1997  
In Kraft getreten gem. § 12 BauGB durch die öffentliche  
Bekanntmachung im Gemeindeblatt am ..... 19. Dez. 1997  
*Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 4 BauGB  
erlöschen nach* ..... 31. Dez. 2000

## Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festset-  
zungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen  
Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und daß für die Rechtswirk-  
samkeit maßgebende Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Berglen, den 18. Juli 1997




Schüle  
Bürgermeister



Berglen

19. Dez. 1997

  
Bürgermeister

Gefertigt:

Winterbach, den 4. März 1997 | 18. Juli 1997

  
(Unterschrift)

Vermessungsbüro  
Rudi Schüle  
Eichenweg 22  
73650 Winterbach  
Tel. 07181 | 72211  
Fax. 07181 | 45453