Rems-Murr-Kreis
Gemeinde Berglen
Gemarkung Bretzenacker

Bebauungsplan „Brunnenwiesen"

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

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)
   Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) — Kinderspielplatz —
   Private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

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 BauNVO)
   E = Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO). Nur Einzelhäuser zulässig.
   ED = Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO). Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
   Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.

4. Überbaubare Grundstücksflächen: (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 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. 2.00 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. Ihr Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muß 5.50 m betragen.
   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 EFH als Bezugshöhe

— Festlegung der max. zul. Traufhöhe (TH) von 4.00 m bezogen auf die EFH.

— Festlegung der max. zul. Firsthöhe (FH) von 9.00 m bezogen auf die EFH.

EFH = Erdgeschoßfußbodenhöhe.
Traufhöhe = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.
Firsthöhe = Schnittpunkt der Dachhautoberkanten.
Eine Veränderung der EFH ist möglich, jedoch dürfen die auf die EFH bezogenen Trauf- und Firsthöhen nicht überschritten werden. Die max. zul. Firsthöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge, die max zul. Traufhöhe gilt für mind 2/3 der Gebäudelänge. Bei Baukörpern, die mit der Traufe zur Straße stehen, gelten die Traufhöhenfestsetzungen nur für die Straßenseite.
Im Hinblick auf die geologische und hydrologische Situation (hoher Grundwasser- bzw. Quellwasserspiegel) wird neben der Gebäudehöhe die max. Eingrabungstiefe des Baukörpers in das Gelände begrenzt: Die Baugrubensohle darf max. 3.20 m unter der EFH – Bezugshöhe liegen, dieser Wert gilt auch bei einer Veränderung der EFH, eine Überschreitung ist lediglich in den Fundamentbereichen zulässig.

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

Bauliche Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, sind auch 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. 5.00 m betragen.

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

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

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

Siehe Eintrag im Lageplan.

11. Flächen für die Wasserwirtschaft: (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Wasserschutzgebiet (Zone IIIb) für die Mehlbrunnenquelle.
Siehe Eintrag im Lageplan.

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

Die festgesetzten Flächen sind gemäß der Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Standorte der Bäume dürfen bis 5 m verschoben werden.

pfg 1: Obsthochstämme.

pfg 2: Großkroniger Laubbaum (Eiche, Linde, Kastanie, Buche)
Mindestpflanzgröße Stu 18–20 cm.

pfg 3: Neuanlage von 3-reihigen Feldhecken ohne Bäume. (Breite 5.00 m).

pfg 4: Je angefangenen 400 m^2 Grundstücksfläche ist 1 Obsthochstamm zu pflanzen; im Lageplan dargestellte Pflanzgebote werden angerechnet.

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

Erhaltung vorhandener Obsthochstämme.
In jeder Phase der Baumaßnahme sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. (Siehe DIN 18920; Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

B. Örtliche Bauvorschriften: (§74 LBO)

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

Wohngebäude: Satteldächer mit 30-45° Neigung.

Garagen: Satteldächer mit 30-45° Neigung.
Pultdächer mit 20-35° Neigung.
Flachdächer mit Begrünung.
Flachdach als erdüberdeckte Hanggarage, soweit es die Geländesituation ermöglicht.

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

2.1. Die geneigten Dachflächen sind mit hellrot bis rotbraunem Material in kleinmaßstäblichen Formaten (Ziegelgröße) einzudecken. 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, ist 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. Die Trauf-und Ortgangverkleidung darf nicht breiter als 0.30 m ausgeführt werden.

2.6. Dachüberstände: Im Traufbereich mind. 0.30 m
Am Giebel mind. 0.20 m
Bei Balkonen, Überdachungen u. Ä. gelten diese Begrenzungen nicht.

2.7. 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 LBO)

Veränderungen des natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1.20m Höhenunterschied sind nicht zugelassen. Für die Zufahrten zu den bergseitigen Garagen sind die erforderlichen Abgrabungen zulässig. Weitere Ausnahmen sind in begründeten Fällen zugelassen.
Hinweis: Generell sind die Geländeveränderungen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen darzustellen.
Amtliche Geländeschnitte sind in 2-facher Fertigung vorzulegen.

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

Mit Einfriedigungen ist im Wendeplattenbereich ein Abstand von 1.00m, im übrigen Bereich von mind. 0.50 m einzuhalten. Die Höhe über Straßenniveau darf 1.20 m betragen. Zugelassen sind Hecken aus einheimischen Laubgehölzen, Drahtzäune in Verbindung mit Hecken, Holzzäune mit senkrechten Latten und Mauern aus Natursteinen.

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

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

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)

6. Außenantennen: (§ 74 (1) Nr. 4 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 der Farbe der Dachdeckung anzugleichen. Werbeschriften auf der Anlage sind nicht zulässig.

7. 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.

8. Einbau von Zisternen: (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Anfallendes Oberflächenwasser der Dachflächen ist in einer Zisterne zu sammeln und möglichst auf dem eigenen Grundstück zu verwenden. Das Regenwasser kann zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser in einem Grauwasserkreislauf verwendet werden. Beim Bau von Zisternen sind Eingriffe in den Grundwasserschwankungsbereich zu vermeiden.

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

Im gesamten Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen.

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 unerwartet 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. Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde.

5. Werden bei Erdbewegungen Altlasten festgestellt, so ist dies dem Fachbereich „Technik" des Umweltschutzamtes sowie dem Gesundheitsamt mitzuteilen.

6. 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.

7. Bei der Anlage von Zisternen ist das Hinweisblatt Nr. 8 „Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke" des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis, Umweltamt/Fachbereich Technik zu beachten.

8. Siehe Grünordnungsplan des Büro Schäfer vom 10.4.2001

9. Es wird empfohlen, Öltanks nur oberirdisch anzulegen im Hinblick auf das Wasserschutzgebiet.

Pflanzliste

Heimische Laubgehölze, 3-reihige Hecke:

Corylus avellana	– Haselnuß	Crataegus monogyna	– Eingriff. Weißdorn
Viburnum lantana	– Wolliger Schneeball	Cornus sanguinea	– Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	– Liguster	Lonicera xylosteum	– Gew. Heckenkirsche
Prunus spinosa	– Schlehe	Ribes uva-crispa	– Stachelbeere
Rhamnus cathartica	– Echter Kreuzdorn	Rosa arvensis	– Feld-Rose
Rosa canina	– Hundsrose	Rosa rubiginosa	– Weinrose
Salix caprea	– Salweide	Sambucus nigra	– Schwarzer Holunder
Euonymus europaeus	– Pfaffenhütchen	Sambucus racemosa	– Traubenholunder

Pflanzliste

Obsthochstämme:

Bittenfelder	Hauxapfel	Bohnapfel	Jakob Fischer
Boskoop	Schwaikheimer Rambur	Brettacher	Josef Musch
Engelsberger	Kardinal Bea	Börtlinger Weinapfel	Linsenhofer
Teuringer Rambur			
Schweizer Wasserbirne	Oberösterr. Weinbirne	Champagner Bratbirne	Gelbmöstler
Grüne Jagdbirne	Kirchensaller Mostbirne		

Walnuß - Wildling, Veredelungen

Süßkirsche in Sorten

Hauszwetschke

Verfahrensvermerke:

Auslegungsbeschluß im Sinne von § 3 Abs. 2 BauGB vom Gemeinderat gefasst am 26. 6. 2001

Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Gemeinde am 19. 7. 2001

Öffentlich ausgelegt samt Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis 30.7.2001 - 30.8.2001

Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 18.9.2001

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

In Kraft getreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch öffentliche Bekanntmachung der Satzung/Genehmigung im Amtsblatt der Gemeinde am 27.9.2001

Berglen, den 26. Juni 2001

Schille
Bürgermeister

Gefertigt Winterbach, den 12.4.2001 / 26.6.2001

Schüle
(Unterschrift)

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

Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtliche genehmigte Festsetzungen von Bebauungsplanen 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 20. Sep. 2001

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), berichtigt am 16.1.1998 (BGBl. I S. 137)
- 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 22.4.1998 (BGBl. I S. 466)
- die Planzeichenverordnung 1990 (Planz V 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), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521), geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760)
- Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege (Bundesnaturgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.9.1998 (BGBl. I S. 2994)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 12.2.1990 (BGBl. I S. 205), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20.6.1990 (BGBl. I S. 1080), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.8.1997 (BGBl. I S. 2081)

Jeweils in der derzeit geltenden Fassung