

Rems - Murr - Kreis
Gemeinde Berglen
Gemarkung Vorderweißbuch
Flur: 1 (Birkenweißbuch)

L1

Fert. f. das Landratsamt

Bebauungsplan „STEINBETT-ERWEITERUNG“

Vorgang: Bebauungsplan „STEINBETTSTRASSE“ gen.v. 1.7.1965

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

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind

- Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. 8. 1976 (BGBl. I, S. 2256 ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. 7. 1979 (BGBl. I, S. 949)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. 9. 1977 (BGBl. I, S. 1763)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 81) vom 30. 7. 1981 (BGBl. I, S. 833)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28. 11. 1983 (GBl. S. 770)
- Garagenverordnung (GaVO) vom 25. 7. 1973 (GBl. S. 325), geändert durch VO vom 12. 2. 1982 (GBl. S. 67)

In Ergänzung der zeichnerischen und farblichen Darstellung des Bebauungsplanes sowie der Planzeichen und Planeinschriebe werden festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen: (§ 9 (1) + (2) BBauG + BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung: (§§ 1 - 15 BauNVO)

WA = Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung: (§§ 16 - 21 BauNVO)

GRZ = 0,4 = die Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO

GFZ = 0,7 = die Geschößflächenzahl nach § 20 BauNVO

1.3 Zulässige Zahl der Vollgeschosse: (§§ 17 + 18 BauNVO)

II = 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

Hinweis: davon 1 Vollgeschöß im Untergeschoß möglich

1.4 Bauweise: (§ 22 BauNVO)



= offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig - (§ 22 (2) BauNVO)

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 02.06.1982

Ortsüblich bekannt gemacht am 1.7.1982

Bürgerbeteiligung gemäß § 2a BBauG am 3.5.1983 in Rotkamm Vorder-Weißbuch

Als Entwurf gemäß § 2a BBauG ausgelegt vom 1.10.1984 bis 2.11.1984

Auslegung bekannt gemacht am 20.9.1984

Als Satzung gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 7.11.1984

Genehmigt gemäß § 11 BBauG vom LRA mit Erlaß vom 17.1.1985 Nr. 4011-02

Ausgelegt gemäß § 12 BBauG ab 4.4.1985

Genehmigung und Auslegung bekannt gemacht am 4.4.1985

In Kraft getreten am 4.4.1985

Berglen, den 04.04.1985

St. Schnäkel
(Unterschrift)



Gefertigt: Urbach, den 12.9.1984

Ingenieur - u. Vermessungsbüro
GLAUNER - ROTH - SCHÜLE J. Schüle
Neumühleweg 42 (Unterschrift)
7068 Urbach
Telefon 07181 / 81418

1.5 Garagen und Stellplätze: (§ 9 (1) Nr. 4 BBauG , § 12 (6) BauNVO)

Garagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 5.50 m einzuhalten.

Hinweis:

Die Kfz - Stellplätze und die Stauräume sind stets gegen die Zufahrtsstraße offenzuhalten, das heißt Absperrungen wie Tore , Ketten, Schranken und dgl. sind unzulässig (§ 2 (2) GaVO).

Die Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche zur Garage darf ein Gefälle bzw. eine Steigung von max. 10% nicht überschreiten (§ 3 (2) GaVO).

Je Wohnung müssen mindestens 1.5 Stellplätze nachgewiesen werden

1.6 Höhenlage der baulichen Anlagen: (§ 9 (2) BBauG , § 16 (3) BauNVO)

Die Höhenlage ist festgesetzt durch

- Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) als Bezugshöhe
- zwingende Festlegung der Traufhöhe (TH) bezogen auf die EFH
- Festlegung einer max. zulässigen Firsthöhe (FH) bezogen auf die EFH

1.7 Stellung der baulichen Anlagen: (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)

Maßgebend für die Stellung der Gebäude (Firstrichtung) ist die Eintragung im Lageplan.

1.8 Nebenanlagen: (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude handelt, in den nichtüberbaubaren straßenabgewandten Grundstücksflächen bis max. 15 m³ Bruttorauminhalt (der umbaute Raum wird nach den Außenmaßen der Gebäude berechnet), jedoch pro Baugrundstück nur ein Gebäude, zugelassen — siehe unten Ziff. 2.3.6

1.9 Pflanzbindung: (§ 9 (1) Nr. 25 b BBauG)

Auf den mit Pflanzbindung belegten Flächen sind die vorhandenen Obstbäume dauernd zu erhalten und ggf. nachzupflanzen.

Das Anpflanzen von Nadelbäumen ist unzulässig.

1.10 Untergeordnete Bauteile: (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG , § 23 (3) BauNVO)

Balkone und andere untergeordnete Bauteile dürfen die Baugrenze um max. 1.50 m überschreiten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen: (§ 9 (4) BBauG + § 73 LBO)

2.1 Gebäudehöhen: (§ 73 (1) Nr. 7 LBO)

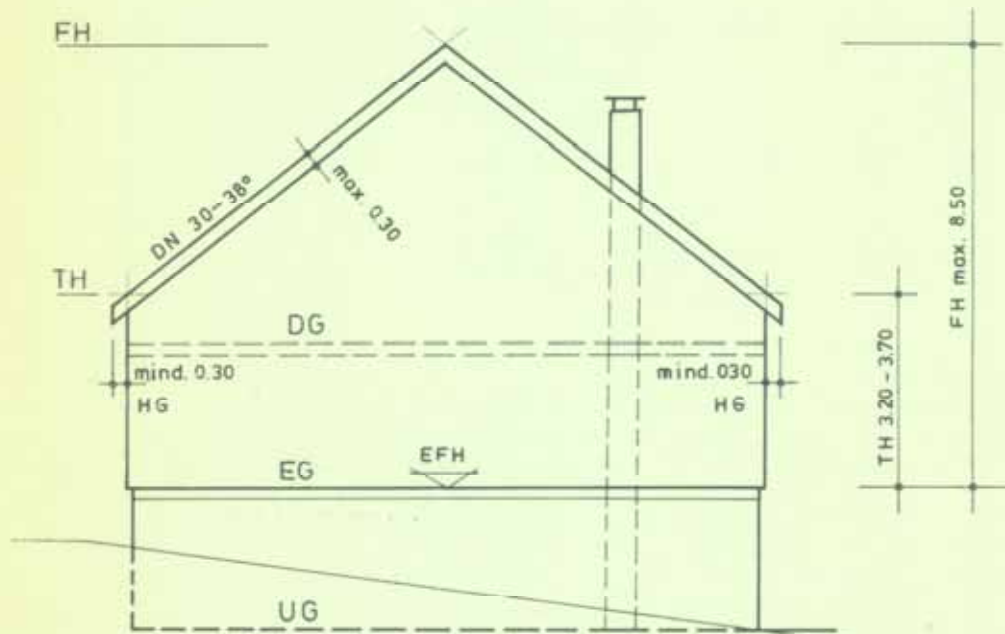
Entsprechend den Planeinschriften ist die Gebäudehöhe begrenzt durch die

- Festlegung der EFH als Bezugshöhe;
- zwingende Festlegung der Traufhöhe (TH) bezogen auf die EFH, dabei ist eine Mindest- und eine Maximalhöhe festgelegt; Abweichungen hiervon sind nicht zulässig.
Die festgelegte Traufhöhe gilt nur für eine Traufseite.
Sie ist über mind. 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten;
- Festlegung einer max. zulässigen Firsthöhe (FH) bezogen auf die EFH; diese Höhe kann nur in begründeten Fällen um max. 0,25 m überschritten werden.

* EFH als Bezugshöhe - siehe Eintrag im Lageplan -

* TH = 3,20 - 3,70 m über der EFH

* FH = max. 8,50 m über der EFH



* Traufhöhe = Schnittpunkt Außenwand mit Oberseite Dachhaut

* Firsthöhe = Schnittpunkt der beiden Oberseiten Dachhaut

2.2 Dachform: (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

2.2.1 Wohngebäude

Zulässig sind nur Satteldächer mit 30 - 38° Dachneigung.
Dachaufbauten sind zulässig, wenn ihre Gesamtlänge 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreitet.

Von der festgesetzten Dachform kann abgewichen werden, wenn die Dachneigung nicht verändert und die festgesetzte Dachform über mindestens 2/3 der Gebäudelänge eingehalten wird.

2.2.2 Garagen

Zulässig sind Satteldächer, Dachneigung wie Hauptgebäude, oder die Einbeziehung unter das Hauptdach.

2.2.3 Nebenanlagen

- siehe unten Ziff. 2.3.6 -

2.3 Äußere Gestaltung der Gebäude: (§ 73 (1) Nr. 1 + § 13 LBO)

2.3.1 Dacheindeckung

Die Dächer sind mit naturrotem bis rotbraunem Material in kleinmaßstäblichen Formaten (Ziegelgröße) einzudecken.

2.3.2 Fassadengestaltung

Die Außenfassaden (Putz, Mauerwerk, Holz, Fassadenplatten) sind in gedeckten Farben auszuführen; reinweiße oder schwarze Anstriche bzw. Materialien sind nicht zulässig.

2.3.3 Nebeneinanderstehende Garagen sind hinsichtlich

- * Garagenhöhe
- * Dachrandausbildung
- * Dachform und Dachneigung
- * Art und Farbe der Dacheindeckung

zwingend anzugleichen.

2.3.4 Dachüberstände sind zwingend vorgeschrieben

- traufseitig mindestens 0.30m
- giebelseitig mindestens 0.20m

2.3.5 Die Trauf- und Ortgangverkleidung

darf nicht breiter als 0.30m ausgeführt werden.

2.3.6 Für Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, gelten folgende Festsetzungen:

- Dachform als Satteldach, Dachneigung wie Hauptgebäude, oder als Pultdach mit 20 - 30° Neigung;
- Angleichung der äußeren Gestaltung an das Hauptgebäude (Material, Struktur, Farbe, Oberfläche) oder Verbretterung mit Holz;
- Angleichung der Dacheindeckung in Material und Farbe an das Hauptgebäude;
- Wand- und Dachverkleidungen in Pappe oder Wellblech sind nicht zulässig.

2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 11 (1) + § 73 (1) Nr. 5 LBO)

Die im Lageplan eingetragenen Höhenlinien sind maßgebend. Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche durch Aufschüttungen oder Abgrabungen von mehr als 1.00 m Höhenunterschied sind nicht zulässig. In begründeten Fällen können Ausnahmen hiervon zugelassen werden. An den Grundstücksgrenzen muß das Gelände angeglichen werden.

Hinweis:

Geländeveränderungen sind im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen darzustellen. § 52 (1) Nr. 17 LBO bleibt unberührt.

2.5 Einfriedigungen: (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

Als Einfriedigungen sind Hecken (keine Nadelgehölze), Holzzäune oder Mauern aus Naturstein oder Sichtbeton zugelassen.

Drahtzäune dürfen nur in Verbindung mit einzuwachsenden Hecken errichtet werden. Auf die §§ 11 + 13 des Gesetzes über das Nachbarrecht vom 14.12.1959 (GBl. S. 171) wird hingewiesen.

2.5.1 An öffentlichen Verkehrsflächen sind nur lebende Einfriedigungen (Hecken) und ggf. darin verwachsene Drahtzäune bis zu einer Höhe von 1.00 m über Straßenniveau zulässig.

2.5.2 Entlang der übrigen Grundstücksseiten sind, soweit tote Einfriedigungen (Holzzäune, Mauern) errichtet werden, diese nur bis zu einer Höhe von 1.00 m über Gelände zulässig.

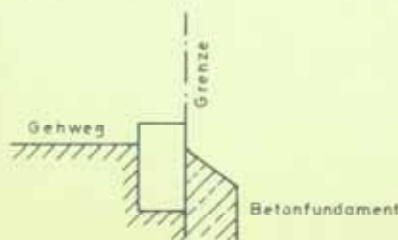
2.6 Stützmauern: (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

Geländebedingte Stützmauern auf den Grundstücken sind nur bis zu einer Höhe von max. 1.00 m über Gelände zulässig (§ 52 (1) Nr. 27 b LBO).

Nebeneinanderstehende Mauern sind in Material und Höhe anzugleichen.

3. Hinweis:

Die zur Befestigung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Betonfundamente für Rand- und Rabattensteine sind von den jeweiligen Anliegern zu dulden.



Genehmigt
gem. Erlass des
Landratsamtes
Rems-Murr-Kreis

vom 17. JAN. 1985

gez.
beurkundet

Juden
Buchhoder
Buchhoder

Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtliche genehmigten Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.