

Rems - Murr - Kreis
Gemeinde Berglen
Gemarkung Ödernhardt - Steinach

L^{II}

4



Bebauungsplan „Kelterwiesen- Änderung und Erweiterung “

Vorgänge : 1. Beb. Plan „Kelterwiesen“ gen. LRA v. 10.7.1967 / 27.11.1967
2. Beb. Plan „Kelterwiesen-Änderung“ gen. LRA v. 10.7.1967 / 27.11.1967
3. Beb. Plan „Kelterwiesen II“ gen. LRA v. 3.3.1978

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)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I, S. 1763) zuletzt geändert durch VO vom 19.12.1986 (BGBl. I, S. 2665)
- Planzeichenverordnung (PlanzV81) 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:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen: (§ 9(1)+(2) BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung: (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Sport- und Spielanlage (§ 9(1) Nr. 5 BauGB)

(Rasenspielfeld, Schießanlage, Vereinsheim, Vereinsheim mit Gaststätte, Stellplätze)

2. Maß der baulichen Nutzung: (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

Zahl der Vollgeschosse (§ 17(4) + § 18 BauNVO)

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.

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

Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)

Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.

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 1.50m überschreiten.

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

Garagen sind nur an den dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

pfg 1: Die festgesetzte Fläche ist mit einheimischen Laubbäumen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

pfg 2: Die festgesetzte Fläche ist mit einheimischen, flachwurzelnden Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. (Schlehe, Rotdorn, Liguster.)

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

pfb 1: Pflanzbindung für Streuobstbau

pfb 2: Pflanzbindung für Bäume, Büsche, Sträucher und Hecken.

Die Bepflanzung der im Lageplan dargestellten Flächen ist dauernd zu erhalten und gegebenenfalls nachzupflanzen.

9. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhe: (§ 9(2) BauGB + § 16(3) BauNVO)

Die Höhenlage wird festgesetzt durch:

— Festlegung der EFH als Bezugshöhe

— Festlegung der max. zulässigen Traufhöhe bezogen auf die EFH

— Festlegung einer max. zulässigen Firsthöhe

Traufhöhe: Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

Firsthöhe: Schnittpunkt der Dachoberkanten.

II A: Traufhöhe max. 3.50 m über EFH

Firsthöhe max. 8.50 m über EFH

II B: Traufhöhe max. 4.00 m über EFH

Firsthöhe max. 9.00 m über EFH

10. Nebenanlagen: (§ 14 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude handelt, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den besonders festgesetzten Flächen(N) bis max. 30 cbm Bruttorauminhalt zulässig.

11. Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke: (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)

Das im Lageplan eingetragene Sichtfeld ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten, die höher als 0.60m über die Fahrhahnoberkante hinausragt.

12. Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche: (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

Die im Lageplan dargestellten Flächen sind durch ein Leitungsrecht sicherzustellen.

lr 1: Abwasserleitung der Gemeinde Berglen.

lr 2: Fernwasserleitung des Zweckverbands Wasserversorgung Nordost-württemberg, Sitz Crailsheim.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen: (§9(4) BauGB + §73 LBO + §11 LBO)

1. Gebäudehöhen: (§73(1) Nr. 7 LBO)

Siehe Ziff. A.9.

2. Dachform und Dachneigung: (§73(1) Nr. 1 LBO)

Gebäude und Nebenanlagen: Satteldächer mit 30-40° Neigung.

3. Äußere Gestaltung: (§73(1) Nr. 1 LBO)

3.1 Dacheindeckung:

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

3.2 Fassadengestaltung:

Die Fassaden sind in erfarbenen Tönen mit einem Hellbezugswert von 20-80 auszuführen.

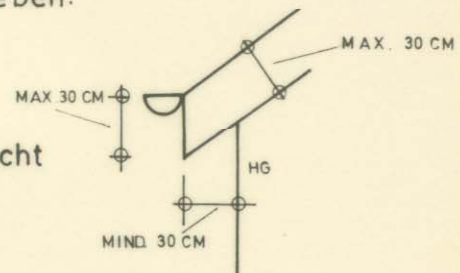
Bei Fassadenverkleidungen sind nur kleinmaßstäbliche Formate (Ziegelgröße) zugelassen.

3.3 Dachüberstände sind zwingend vorgeschrieben:

Traufseitig mind. 30 cm

Giebelseitig mind. 20 cm

3.4 Die Trauf- und Ortgangverkleidung darf nicht breiter als 30 cm ausgeführt werden.



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

Veränderungen des natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0.70m Höhenunterschied sind nicht zugelassen.

Hinweis: Generell sind die Geländeänderungen im ganzen Außmaß in den Bauvorlagen darzustellen

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

Als Einfriedigungen sind Hecken, Holzzäune oder Mauern aus Naturstein oder Sichtbeton bis zu einer Höhe von max. 1.00 m über Straßenniveau bzw. Gelände zugelassen. Drahtzäune dürfen nur in Verbindung mit einzuwachsenden Hecken errichtet werden.

Mit Einfriedigungen muß von der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 0.50m eingehalten werden.

C. Hinweise:

1. Die zur Befestigung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Betonfundamente für Rand- und Rabattensteine sind vom jeweiligen Anlieger zu dulden.
2. Stellplatznachweis: Pro Wohnung müssen mindestens 1,5 Stellplätze nachgewiesen werden.
3. 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 § 33 DSchG wird verwiesen.
4. Wird im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Waiblingen als Untere Wasserbehörde sowie das Wasserwirtschaftamt Besigheim, Außenstelle Schorndorf als technische Fachbehörde zu benachrichtigen.

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluß
(§ 2 BauGB) vom 25.08.1987
2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1
(§ 2 BauGB) am 17.09.1987
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung
(§ 3 BauGB) am 16.03.1988
4. Auslegungsbeschluß
(§ 3 BauGB) vom 22.03.1988
5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4
(§ 3 BauGB) am 31.03.1988
6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs
(§ 3 BauGB) vom.....bis 11.04.1988
- 11.05.1988
7. Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB + § 73 LBO) vom 17.05.1988
8. Anzeigeverfahren
(§ 11 BauGB) 23.06.1988
9. Ortsübliche Bekanntmachung des
Anzeigeverfahrens
(§ 12 BauGB) am 14.07.1988
10. Rechtsverbindlichkeit des Planes
(§ 12 BauGB) 14.07.1988
11. Entschädigungsansprüche gem § 44 Abs.4 BauGB
erlöschen am 31.12.1991

Ausfertigung:

Berglen, den 14.07.1988

Bürgermeister

U. Uralen

(Unterschrift)



Mit Erlaß vom 23.06.1988
wurde gemäß § 11 Abs. 3 BauGB
keine Verletzung von Rechtsvor-
schriften geltend gemacht.

gez. Jelden

beurkundet

Reschke
Reschke

Gefertigt: Urbach, den 2. Februar 1988 | 22. März 1988

Adile

(Unterschrift)

Ingenieur- u. Vermessungsbüro
GLAUNER - ROTH - SCHULE
Neumühleweg 42
7068 Urbach
Telefon(07181) 81418

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