Rems-Murr-Kreis
Gemeinde Berglen
Gemarkung Hößlinswart

# Beb. Plan u. Örtliche Bauvorschriften „Wieselstraße - Erweiterung"

—Verfahren nach §13a BauGB—

Massstab = 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)+(3) 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)

   Siehe Nutzungsschablone im Lageplan.

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

   (E) = Offene Bauweise (§22 (2) BauNVO)

   Nur Einzelhäuser zulässig.

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

Die im Lageplan eingetragene Firstrichtung ist zwingend.

5. Überbaubare Grundstücksflächen: (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 23 (1) + (3) BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.
Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 (6) Nr. 1, 2 LBO z. B. Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terassenüberdachungen, Wände, Erker, Balkone usw. dürfen die Baugrenze bis max. 1,50 m überschreiten.

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

Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, zwischen den Garagentoren und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5.00 m vorgeschrieben.
Stellplätze sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7. Beschränkung der Zahl der Wohnungen: (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Plangebiets wird die Zahl der Wohnungen beschränkt:
— Pro Einzelhaus max. 2 Wohnungen.

8. Private Grünfläche: (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Siehe Eintrag im Lageplan.

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

Pflanzbindung für Bäume und Sträucher.
Die Bäume und Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang artengleich nachzupflanzen.

10. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen:

(§ 9 (3) BauGB + § 16 (2) Nr. 4 BauNVO + § 18 BauNVO)
Die Höhenlage wird festgesetzt durch:
— Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) als Bezugshöhe.
— Festlegung der max. zulässigen Traufhöhe (TH) von 4.00 m bezogen auf die EFH.
Traufhöhe = Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit Oberseite Dachhaut.
Eine Veränderung der EFH ist möglich, jedoch darf die auf die festgelegte EFH bezogene Traufhöhe nicht überschritten werden.
Die max. zulässige Traufhöhe gilt für mindestens 2/3 der Gebäudelänge.

# B. Örtliche Bauvorschriften: (§ 74 LBO)

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

Wohngebäude: Satteldach mit 25 - 30° Neigung:
Garagen: Flachdächer.
Flachdächer von Garagen, soweit sie nicht als Terassen genutzt werden, sind extensiv zu begrünen, dabei ist eine unbelastete Substratschicht von 10-15 cm vorzusehen. Die krautigen Stauden und Sedum- Sprossen sind anzupflanzen bzw. auszubringen und durch geeignete Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen zu erhalten.

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

Die geneigten Dachflächen sind mit kleinformatigem Dachdeckungsmaterial (Ziegelgröße) einzudecken. Dabei sind folgende Farben zugelassen: rot, braun, anthrazit| grau. Schwarze, blaue und grüne Farben sowie Hochglanzfarben bzw. Hochglanzgoben sind nicht zugelassen.
Verglaste Dachflächen sind zugelassen, der Glasflächenanteil darf max. 50 % der Gesamtdachfläche betragen.

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

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

4. Gestaltung der Außenanlagen und Stellplätze: (§ 74 (1) Nr. 3 + (3) Nr. 2 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 ≦ 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.

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

Wohneinheiten bis 40 qm Wohnfläche: 1 Stellplatz.
Wohneinheiten größer als 40qm Wohnfläche: 1,5 Stellplätze.
Sofern sich bei der Berechnung halbe Stellplätze ergeben, ist aufzurunden.

6. Dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung: (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Das Dachflächenwasser ist direkt in das Gewässer II. Ordnung Steinach einzuleiten.

# 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 Untere Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Abteilung 2 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 Gestattung.
Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

3. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Landes-Bodenschutz-und Altlastengesetz (LBodSchAG) wird verwiesen. 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 Verwendung 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.

33. 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 den Geschäftsbereichen Umweltschutz und Gesundheit beim Landratsamt Rems - Murr - Kreis 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 verwiesen.

6. Folgende fachteschnische Hinweisblätter sind zu beachten:

Nr. 3 „Bodenschutz bei Baumaßnahmen."

## Verfahrensvermerke:

| | |
|---|---|
| Aufstellungsbeschluss gemäss § 2 (1) BauGB am | 3.3.2009 |
| Auslegungsbeschluss gemäss § 3 BauGB am | 3.3.2009 |
| Öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäss § 3 BauGB vom ..... bis | 23.3.2009 - 23.4.2009 |
| Als Satzung gemäss § 10 (1) BauGB vom Gemeinderat beschlossen am | 16.6.2009 |
| In Kraft getreten gem. § 10 (3) BauGB durch die öffentliche Bekanntmachung im Gemeindeblatt am | 25.6.2009 |

## Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58, BGBl. III 213-1-6).
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8.8.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Art. 12 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252)
- das Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art 8 des Gesetzes vom 09.12.2006 (BGBl. I S. 2833).

Berglen, den 17.6.2009

Schille
Bürgermeister

GEMEINDE BERGLEN * REMS-MURR-KREIS *

Gefertigt: Winterbach, den 3. März 2009

(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 18.6.2009

Schille
Bürgermeister

GEMEINDE BERGLEN * REMS-MURR-KREIS *