

Rems - Murr - Kreis

L1

LA

Gemeinde Berglen

Gemarkung RETTERSBURG

MK 2454 108
AS. 75

BEBAUUNGSPLAN

ÖDERICH

Vorgänge: Bebauungsplan Öderich I gen. 12.08.1969
Bebauungsplan Öderich II gen. 29.07.1974

TEXTTEIL :

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (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 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), die Planzeichenverordnung (PlanzV 81) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833), die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 20.06.1972 (Ges.B1. S. 352), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.02.1980 (Ges.B1. S. 116), und die Garagenverordnung (GaVO) vom 25.07.1973 (Ges.B1. S. 325), geändert durch VO vom 12.02.1982 (Ges.B1. S. 67)

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

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 + 2 BBauG u. BauNVO)

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 1 - 15 BauNVO)

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes als

WA = Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 16 - 21 BauNVO)

Für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Die Grundflächenzahl = GRZ = 0,25 nach § 19 BauNVO

Die Geschößflächenzahl = GFZ = 0,4 nach § 20 BauNVO

1.3. ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 18 BauNVO u. § 2 Abs. 4 - 8 LBO)

Entsprechend des Planeinschriebes. Es bedeuten:

I = 1 Vollgeschoß

II = 2 Vollgeschosse - zwingend -

GA = Garagen

1.4. BAUWEISE (§ 22 BauNVO)

Für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes:



= Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.5. GARAGEN UND STELLPLATZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG u. § 12 BauNVO)

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

Ausnahme: können weitere notwendige Stellplätze unmittelbar anschließend an diese festgesetzten Flächen zugelassen werden.

1.6. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 2 BBauG u. § 16 Abs. 3 BauNVO)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen der Gebäude werden im Baugenehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde nach vorzulegenden Geländeschnitten festgesetzt.

1.7. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Maßgebend für die Stellung der Gebäude (Firstrichtung) sind die Zeichnungen im Lageplan.

1.8. NEBENANLAGEN (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren straßenabgewandten Grundstückflächen bis max. 15 m³ Bruttorauminhalt (der umbaute Raum wird nach den Außenmaßen der Gebäude berechnet), jedoch pro Baugrundstück nur ein Gebäude zugelassen (siehe auch Tit. 2.3).

1.9. UNBEDEUTENDE BAUTEILE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG u. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Balkone und andere unbedeutende Bauteile dürfen die Baugrenzen um max. 1,50 m überschreiten.

1.10. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - SICHTFELDER -

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

Die im Lageplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung, die höher als 0,60 m über die Fahrbahnoberkante hinausragen, freizuhalten.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BBauG u. § 111 LBO)

2.1. GEBAÜDEHÖHEN (§ 111 Abs. 1 Nr. 8 LBO)

Für Gebäude mit 1 Vollgeschoß:	gemessen vermittelt vom natürlichen Gelände an der Westseite bis OK Schwelle des Dachstuhls mit max. 3,55 m.
Für Gebäude mit 2 Vollgeschossen:	gemessen vermittelt vom natürlichen Gelände an der Westseite bis OK Schwelle des Dachstuhls mit max. 6,30 m.
Für Garagen:	2,50 m Gesamthöhe

2.2. DACHFORM (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Entsprechend den Planeinschriften. Es bedeuten:

-SD 25-30° = Satteldach mit 25-30° Neigung ~~und max. 8,00~~
~~Kilogramm~~. Dachaufbauten sind nicht zugelassen.

SD 28° = Satteldach mit 28° Neigung ohne ~~Wüstent~~ und Dachaufbauten.

Garagen mit Flachdach 0-3° Neigung.

2.3. KUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 u. § 16 LBO)

In Handlage sind die Untergeschosse mindestens 0,20m zurückzusetzen und dunkel (z.B. ocker, braun, grau, olivgrün, usw.) zu tönen. Schwarze Anstriche bzw. Materialien sind nicht zulässig. Für die Dacheindeckung der Satteldächer dürfen nur engoblierte Pfannen (rotbraun, dunkelbraun) verwendet werden.

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

- Dachform als Satteldach oder Pultdach mit 20-30° Neigung
- Angleichung der äußeren Gestaltung an das Hauptgebäude (Material, Struktur, Farbe, Oberfläche oder Verbretterung mit Holz)
- Angleichung der Dacheindeckung (Material und Farbe) an das Hauptgebäude
- Wand- und Dachverkleidungen aus Pappe oder Wellblech sind unzulässig

Hinweis: Nach § 7 Abs. 2 LBO ist ein Grenzabstand von mind. 3,00m einzuhalten.

2.4. EINFRIEDIGUNGEN (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

Die Einfriedigung der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Wegen ist straßenweise einheitlich zu gestalten. Sie ist als 15-20cm hohe Mauer aus Sichtbeton, Maschbeton, Naturstein oder Betonwerkstein mit dahinterliegenden Hecken oder bodenständigen Sträuchern auszuführen. Zäune sind nur hinter der Bepflanzung bis zu einer Höhe von 1,0m über Straßenniveau zugelassen.

2.5. STÜTZMAUERN (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Private Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,0m über Straßenniveau zulässig. Nebeneinanderliegende Mauern sind in Material und Höhe anzugleichen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß

vom. 02.06.1982

Öffentl. Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BBauG)

am. 01.07.1982

Feststellung des Entwurfs - Beschluß -

vom. 28.09.1983

Auslegung des Entwurfs (§ 2 Abs. 6 BBauG)

vom. 17.10.1983 bis 17.11.1983

1t. öffentl. Bekanntmachung

vom. 06.10.1983

Satzungsbeschluß (§ 10 BBauG)

vom. 21.12.1983

Genehmigung (§ 11 BBauG)

vom. 16.05.1984

durch. LRA Rems-Murr-Kreis, Waiblingen

Öffentl. Bekanntmachung der Genehmigung
(§ 12 BBauG)

am. 01.06.1984

Rechtsverbindlich (§ 12 BBauG)

am. 01.06.1984

Entschädigungsansprüche gem. § 44 c BBauG
erlöschen

am. 31.12.1987

Ausgefertigt:

Berglen, den 01. Juni 1984
Bürgermeister:

Unrath



GEFERTIGT:

KERNEN I.R., am 20.6.83 / 28.9.83
L.R. Rommel

WILFRIED KAUTZ

INGENIEURBÜRO für Vermessungswesen GmbH
Bau-, Lage- u. Höhenmessungen,
Lage- u. Bebauungspläne, Leitungskataster
Schafstraße 8, Tel. (0 71 51) 4 20 79 u. 4 20 70
7053 KERNEN I.R.-Rommelshausen



Genehmigt

gem. Erlaß des
Landratsamtes
Rems-Murr-Kreis

vom 16. MAI 1984

gez.
beurkundet

Unrath
Bachhöcker
Bachhöcker