REMS – MURR - KREIS
GEMEINDE BERGLEN
GEMARKUNG OPPELSBOHM

BEBAUUNGSPLAN „ZWERCHÄCKER"

VORGANG: BEB. - PLAN „FORSTÄCKER" GEN. V. 27 - 2 - 1968
WIRD IM GELTUNGSBEREICH DIESES BEB. - PLANS AUFGEHOBEN.

LAGEPLAN M = 1:500 (AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER)

Genehmigt
Entscheidung des
Landratsamts Rems-Murr-Kreis,
vom 19. AUG. 1982
gez. Unrath
beurkundet:
Hauser

RECHTSGRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND DAS BUNDESBAU - GESETZ (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 STÄDTE - BAURECHT VOM 6.7.1979 (BGBL. I. S. 949), DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) IN DER FASSUNG VOM 15.9.1977 (BGBL. I.S. 1763), DIE PLANZEICHEN - VERORDNUNG (PLANZV 81) VOM 30.7.1981 (BGBL I.S. 833), DIE LANDESBAU - ORDNUNG FÜR BADEN - WÜRTTEMBERG (LBO) IN DER FASSUNG VOM 20.6.1972 (GES. BL. S. 352), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 12.2.1980 (GES. BL. S. 116) UND DIE GARAGENVERORDNUNG (GAVO) VOM 25.7.1973 (GES. BL. S. 325).

IN ERGÄNZUNG DER ZEICHNERISCHEN UND FARBLICHEN DARSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES SOWIE DER PLANZEICHEN UND PLANEINSCHRIEBE WERDEN FESTGESETZT:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN: (§ 9 ABS. 1 +2 BBAUG U. BAUNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG: (§§ 1 - 15 BAUNVO)

WA = ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BAUNVO)
MD = DORFGEBIET (§ 5 BAUNVO)

(§ 1(5) BAUNVO) NICHT ZUGELASSEN SIND WIRTSCHAFTSSTELLEN LAND - UND FORST - WIRTSCHAFTLICHER BETRIEBE UND DIE DAZUGEHÖRIGEN WOHNUNGEN UND WOHNGEBÄUDE (§ 5 ABS. 2 NR. 1 BAUNVO) SOWIE TANKSTELLEN (§ 5 ABS. 2 NR. 10 BAUNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG: (§§ 16 - 21 BAUNVO)

ENTSPRECHEND DEN PLANEINSCHRIEBEN.

3. ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE: (§ 18 BAUNVO UND § 2 ABS. 4 - 8 LBO)

I + IU = 1 VOLLGESCHOSS UND
1 ANRECHENBARES VOLLGESCHOSS IM UNTERGESCHOSS.

4. BAUWEISE: (§ 22 BAUNVO)

4.1 ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 22 ABS. 4 BAUNVO)

a_1 (E) WOHNGEBÄUDE SIND ALS EINZELHÄUSER IM SINNE DER OFFENEN BAUWEISE ZU ERRICHTEN.
DIE GARAGEN SIND ALS GRENZGARAGEN OHNE DIE HÖHEN - BEGRENZUNG NACH § 7 ABS. 3 LBO ZULÄSSIG.

4.2 ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 22 ABS. 4 BAUNVO)

a_2 (E) WOHNGEBÄUDE SIND ALS EINZELHÄUSER IM SINNE DER OFFENEN BAUWEISE ZU ERRICHTEN.
INNERHALB DER FÜR GARAGEN AUSGEWIESENEN BAUFLÄCHEN KÖNNEN GARAGEN MIT SATTELDACH ALS GRENZGARAGEN OHNE DIE HÖHENBEGRENZUNG NACH § 7 ABS. 3 LBO AUSGEFÜHRT WERDEN. WERDEN DIE GARAGEN NICHT MIT SATTELDACH AUS - GEFÜHRT, GILT § 7 ABS. 3 LBO.

4.3 ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 22 ABS. 4 BAUNVO)

a_3 (E) WOHNGEBÄUDE SIND ALS EINZELHÄUSER IM SINNE DER OFFENEN BAUWEISE ZU ERRICHTEN.
INNERHALB DER FÜR GARAGEN AUSGEWIESENEN BAUFLÄCHEN SIND JEWEILS UNTER DAS HAUPTDACH EINBEZOGENE GRENZ - GARAGEN OHNE DIE HÖHENBEGRENZUNG NACH § 7 ABS. 3 LBO ZULÄSSIG. WERDEN DIE GARAGEN NICHT UNTER DAS HAUPT - DACH EINBEZOGEN, GILT § 7 ABS. 3 LBO.

4.4 OFFENE BAUWEISE (§ 22 ABS. 2 BAUNVO)

o (H) ES SIND NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG.
GARAGEN SIND NUR INNERHALB DER GEBÄUDE ZUGELASSEN.

5. GARAGEN UND STELLPLÄTZE: (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BBAUG U. §12 BAUNVO)

GARAGEN UND STELLPLÄTZE SIND NUR IN DEN DAFÜR FESTGESETZTEN FLÄCHEN UND INNERHALB DER GEBÄUDE ZULÄSSIG. ZWISCHEN TOREINFAHRT UND DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE IST EIN STAURAUM VON MINDESTENS 5.50M EINZUHALTEN. DIE STELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE UND DIE STAURÄUME SIND STETS GEGEN DIE ZUFAHRTSSTRASSE OFFENZUHALTEN. ABSPERRUNGEN WIE TORE, KETTEN UND SCHRANKEN SIND UNZULÄSSIG. DIE ZUFAHRT VON DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE ZUR GARAGE DARF EIN GEFÄLLE BZW. EINE STEIGUNG VON MAX. 10% NICHT ÜBERSCHREITEN.

HINWEIS:

PRO WOHNUNG MÜSSEN MINDESTENS 1.5 STELLPLÄTZE NACHGEWIESEN WERDEN.

6. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN: (§9 ABS. 2 BBAUG UND §16 ABS. 3 BAUNVO)

a_1 DIE EFH IST IM LAGEPLAN ALS BEZUGSHÖHE FESTGELEGT. BEZOGEN AUF DIESE EFH IST DIE STRASSENSEITIGE TRAUFHÖHE ZWINGEND FESTGESETZT.

a_2 DIE EFH IST IM LAGEPLAN ALS BEZUGSHÖHE FESTGELEGT. BEZOGEN AUF DIESE EFH IST DIE STRASSENSEITIGE TRAUFHÖHE ZWINGEND FESTGESETZT.

a_3 DIE EFH IST IM LAGEPLAN ZWINGEND FESTGESETZT. BEZOGEN AUF DIESE EFH IST DIE MAXIMAL ZULÄSSIGE FIRSTHÖHE FESTGELEGT.
VON DER ZWINGEND FESTGESETZTEN EFH KANN IN BEGRÜNDETEN FÄLLEN UM ± 0.25M ABGEWICHEN WERDEN.

o DIE EFH IST IM LAGEPLAN ALS BEZUGSHÖHE FESTGELEGT. BEZOGEN AUF DIESE EFH IST DIE STRASSENSEITIGE TRAUFHÖHE ZWINGEND FESTGESETZT.

7. STELLUNG DER GEBÄUDE: (§9 ABS. 1 NR. 2 BBAUG)

MASSGEBEND FÜR DIE STELLUNG DER GEBÄUDE (FIRSTRICHTUNG) IST DIE EINTRAGUNG IM LAGEPLAN.

8. NEBENANLAGEN: (§14 BAUNVO)

NEBENANLAGEN SIND, SOWEIT ES SICH UM GEBÄUDE HANDELT, IN DEN NICHTÜBERBAUBAREN STRASSENABGEWANDTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN BIS MAX. 15 CBM BRUTTORAUMINHALT (UMBAUTER RAUM), JEDOCH PRO BAUGRUNDSTÜCK NUR EIN GEBÄUDE, ZUGELASSEN (SIEHE AUCH ZIFF. B.3.4)

9. PFLANZGEBOT: (§9 ABS. 1 NR. 25a BBAUG)

DIE FESTGESETZTEN FLÄCHEN FÜR PFLANZGEBOT VON EINZELBÄUMEN ODER BAUMGRUPPEN SIND MIT HOCHSTÄMMIGEN EINHEIMISCHEN LAUBBÄUMEN ZU BEPFLANZEN UND DAUERND ZU UNTERHALTEN.

10. PFLANZBINDUNG: (§9 ABS. 1 NR. 25b BBAUG)

PFLANZBINDUNG FÜR STREUOBSTBAU UND BÖSCHUNGSGEHÖLZ SIEHE LAGEPLAN.

11. UNBEDEUTENDE BAUTEILE: (§9 ~~ABS. 2~~ ABS.1 NR.2 BBAUG UND §23 ABS. 3 BAUNVO)

BALKONE UND ANDERE UNBEDEUTENDE BAUTEILE DÜRFEN DIE BAUGRENZE UM MAX. 1.50 M ÜBERSCHREITEN.

12. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (SICHTFELDER):
(§9 ABS. 1 NR. 10 BBAUG)

DIE IM LAGEPLAN EINGETRAGEN~~EN~~ SICHTFELDER SIND VON JEDER SICHTBEHINDERNDEN NUTZUNG UND BEPFLANZUNG, DIE HÖHER ALS 0.60 M ÜBER DIE FAHRBAHNOBERKANTE HINAUSRAGEN, FREIZUHALTEN.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN: (§9 ABS. 4 BBAUG UND §111 LBO)

1. GEBÄUDEHÖHEN: (§111 ABS. 1 NR. 8 LBO)

1.1 a_1 DIE STRASSENSEITIGE TRAUFHÖHE IST ZWINGEND FESTGESETZT AUF 3.75 M ÜBER DER EFH.
BEI GARAGEN BETRÄGT DIE STRASSENSEITIGE TRAUFHÖHE MAX. 2.75 M ÜBER DER GFH.

1.2 a_2 DIE STRASSENSEITIGE TRAUFHÖHE IST ZWINGEND FESTGESETZT AUF 3.30 M ÜBER DER EFH.
BEI GARAGEN BETRÄGT DIE TRAUFHÖHE MAX. 2.75 M ÜBER DER GFH.

1.3 a_3 DIE ZULÄSSIGE FIRSTHÖHE IST FESTGESETZT AUF MAX. 7.25 M ÜBER DER EFH.
BEI GARAGEN BETRÄGT DIE TRAUFHÖHE MAX. 2.75 M ÜBER DER GFH.

1.4 O DIE TRAUFHÖHE IST ZWINGEND FESTGESETZT AUF 6.00 M ÜBER DER EFH.

DIE ZWINGEND FESTGESETZTE TRAUFHÖHE IST ÜBER MINDESTENS 2/3 DER GEBÄUDELÄNGE EINZUHALTEN.
GESCHOSSVERSÄTZE INNERHALB DER GEBÄUDE SIND ZULÄSSIG, WENN DIE FESTGESETZTEN TRAUFHÖHEN UND FIRSTLAGEN NICHT VERÄNDERT WERDEN.
AUSNAHMEN VON DEN FESTSETZUNGEN IN ZIFF. 1 KÖNNEN GESTATTET WERDEN, WENN EINE UNBEABSICHTIGTE HÄRTE IM BAUANTRAG BEGRÜNDET WIRD. DIE ABWEICHUNG DARF MAX. ± 0.25M BETRAGEN.

2. DACHFORM: (§111 ABS. 1 NR. 1 LBO)

2.1 WOHNGEBÄUDE:

ZULÄSSIG SIND NUR SATTELDÄCHER; WALMDÄCHER SIND NICHT ZUGELASSEN. DACHLÄDEN UND DACHGAUBEN SIND NICHT ZULÄSSIG. FÜR DIE DACHNEIGUNG SIND DIE EINTRAGUNGEN IM LAGEPLAN MASSGEBEND.
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 GARAGEN:

a_1 ALS DACHFORM IST SATTELDACH, DACHNEIGUNG 20 – 30 GRAD, ZWINGEND FESTGESETZT.

a_2 DIE GARAGEN KÖNNEN SOWOHL MIT SATTELDACH, DACHNEIGUNG 20 – 30 GRAD, ALS AUCH MIT FLACHDACH, NEIGUNG 0 – 3 GRAD, AUSGEFÜHRT WERDEN.

a_3 DIE GARAGEN KÖNNEN UNTER DAS HAUPTDACH EINBEZOGEN ODER MIT FLACHDACH, NEIGUNG 0 – 3 GRAD, AUSGEFÜHRT WERDEN.

O GARAGEN SIND NUR INNERHALB DER GEBÄUDE ZUGELASSEN.

3. ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE: (§ 111 ABS. 1 NR. 1 UND § 16 LBO)

3.1 DACHEINDECKUNG:

DIE SATTELDÄCHER SIND MIT NATURROTEM BIS ROTBRAUNEM EINDECKUNGSMATERIAL IN KLEINMASSSTÄBLICHEN FORMATEN (ZIEGELGRÖSSE) EINZUDECKEN; DACHEINDECKUNG MIT SCHWARZEM MATERIAL IST NICHT ZUGELASSEN.

3.2 FASSADENGESTALTUNG:

DIE AUSSENFASSADEN (PUTZ, HOLZ, ASBESTZEMENTPLATTEN) SIND IN GEDECKTEN FARBEN AUSZUFÜHREN; REINWEISSE ODER SCHWARZE ANSTRICHE BZW. MATERIALIEN SIND NICHT ZULÄSSIG.

3.3 NEBENEINANDERSTEHENDE GARAGEN SIND HINSICHTLICH

- GARAGENHÖHEN
- DACHRANDAUSBILDUNG
- STRASSENSEITIGE TRAUFHÖHEN
- DACHFORM UND DACHNEIGUNG
- ART UND FARBE DER DACHEINDECKUNG

ZWINGEND ANZUGLEICHEN.

3.4 FÜR NEBENANLAGEN, SOWEIT ES SICH UM GEBÄUDE HANDELT, GELTEN FOLGENDE FESTSETZUNGEN:

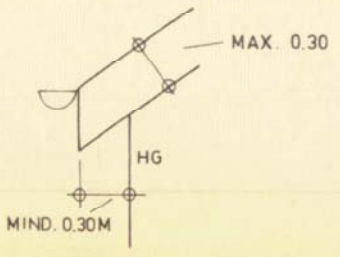
- DACHFORM ALS SATTELDACH ODER PULTDACH MIT 20 - 30 GRAD NEIGUNG.
- ANGLEICHUNG DER ÄUSSEREN GESTALTUNG AN DAS HAUPT-GEBÄUDE (MATERIAL, STRUKTUR, FARBE, OBERFLÄCHE ODER VERBRETTERUNG MIT HOLZ)
- ANGLEICHUNG DER DACHEINDECKUNG (MATERIAL UND FARBE) AN DAS HAUPTGEBÄUDE
- WAND- UND DACHVERKLEIDUNGEN AUS PAPPE ODER WELL-BLECH SIND NICHT ZULÄSSIG.

NACH § 7 ABS. 2 LBO IST EIN GRENZABSTAND VON MINDESTENS 3.00 M EINZUHALTEN.

3.5 DACHÜBERSTÄNDE SIND ZWINGEND VORGESCHRIEBEN:

- TRAUFSEITIG MINDESTENS 0.30 M
- GIEBELSEITIG MINDESTENS 0.20 M

3.6 DIE TRAUF- UND ORTGANGVERKLEIDUNG DARF NICHT BREITER ALS 0.30 M AUSGEFÜHRT WERDEN.



4. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN: (§ 13 ABS. 3 UND § 111 ABS. 1 NR. 1 LBO)

VERÄNDERUNGEN DES NATÜRLICHEN GELÄNDES DURCH AUFSCHÜTTUNGEN ODER ABGRABUNGEN VON MEHR ALS 1.00 M HÖHENUNTERSCHIED SIND NICHT ZULÄSSIG.
GENERELL SIND DIE GELÄNDEVERÄNDERUNGEN IM GANZEN AUSSMASS IN DEN BAUVORLAGEN DARZUSTELLEN. § 89 ABS. 1 NR. 19 LBO BLEIBT UNBERÜHRT.

5. AUSSENANTENNEN: (§ 111 ABS. 1 NR. 3 LBO)

PRO WOHNGEBÄUDE IST NICHT MEHR ALS EINE AUSSENANTENNE ZULÄSSIG.

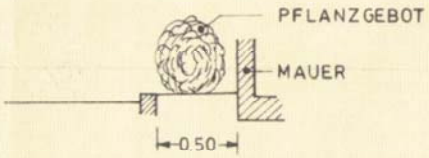
6. EINFRIEDIGUNGEN: (§ 111 ABS. 1 NR. 6 LBO)

ALS EINFRIEDIGUNGEN SIND HECKEN, HOLZZÄUNE ODER MAUERN AUS NATURSTEIN ODER SICHTBETON ZUGELASSEN. DRAHTZÄUNE DÜRFEN NUR IN VERBINDUNG MIT EINZUWACHSENDEN HECKEN ERRICHTET WERDEN.
AUF DIE §§ 11 UND 13 DES GESETZES ÜBER DAS NACHBARRECHT VOM 14. 12. 1959 (GES. BL. S. 171) WIRD HINGEWIESEN.

6.1 AN ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN SIND NUR LEBENDE EINFRIEDIGUNGEN (HECKEN) UND DARIN VERWACHSENE DRAHTZÄUNE BIS ZU EINER HÖHE VON 1.00 M ÜBER STRASSENNIVEAU ZULÄSSIG.

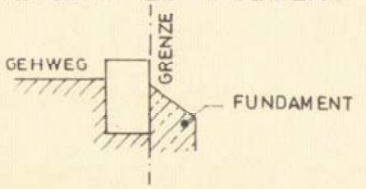
6.2 ENTLANG DER ÜBRIGEN GRUNDSTÜCKSSEITEN SIND TOTE EINFRIEDIGUNGEN (HOLZZÄUNE, MAUERN) NUR BIS ZU EINER HÖHE VON 1.00 M ÜBER GELÄNDE ZULÄSSIG.

7. MIT STÜTZMAUERN MUSS VON DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE EIN ABSTAND VON MINDESTENS 0.50 M EINGEHALTEN WERDEN.
DIE ABSTANDSFLÄCHE IST MIT HECKEN BIS ZU EINER HÖHE VON 1.00 M ZU BEPFLANZEN.



C. HINWEIS:

DIE ZUR BEFESTIGUNG DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN ERFORDERLICHEN BETONFUNDAMENTE SIND VON DEN JEWEILIGEN ANLIEGERN ZU DULDEN.



MIT INKRAFTTRETEN DIESES PLANES SIND SÄMTLICHE GENEHMIGTEN FESTSETZUNGEN VON BEBAUUNGSPLÄNEN INNERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DIESES PLANES AUFGEHOBEN.

VERFAHRENSVERMERKE:

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 2(1) BBAUG AM 21.02.1980

ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT AM 28.02.1980

BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS § 2a BBAUG AM 26.03.1980 IN Berglen-Oppelsbohm

ALS ENTWURF GEMÄSS § 2a BBAUG AUSGELEGT VOM 02.03.1982 BIS 13.04.1982

AUSLEGUNG BEKANNT GEMACHT AM 25.02.1982

ALS SATZUNG GEMÄSS § 10 BBAUG VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN AM 28.04.1982

GENEHMIGT GEMÄSS § 11 BBAUG VOM LRA Rems-Murr-Kreis MIT ERLASS VOM 19.08.1982 NR. 4011-02/ Zwerchäcker he-Stf.

AUSGELEGT GEMÄSS § 12 BBAUG AB 02.09.1982

GENEHMIGUNG UND AUSLEGUNG BEKANNT GEMACHT AM 02.09.1982

IN KRAFT GETRETEN AM 02.09.1982

GEMEINDE BERGLEN
REMS-MURR-KREIS

BERGLEN, DEN 02.09.1982

Bürgermeister

(UNTERSCHRIFT)

GEFERTIGT: URBACH, DEN 15-2-1982

Ingenieur- u. Vermessungsbüro
GLAUNER - ROTH - SCHÜLE
Neumühleweg 42
7067 Urbach
Telefon 07181/81418

(UNTERSCHRIFT)