

Rems - Murr- Kreis  
Gemeinde Berglen  
Gemarkung Oppelsbohm

1 IV



# Bebauungsplan

## „Sanierungsgebiet Oppelsbohm II“

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

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 13. Jan. 1997

(Unterschrift)  
Bürgermeister



Mit Erlaß vom 26.11.1996 wurde gemäß § 11 Abs. 3 BauGB keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht

gez. Kaufmann  
beurkundet



Hennig

## Verfahrensvermerke :

- |   |                     |
|---|---------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluß<br>(§ 2 BauGB) vom                                | 20.12.1988          |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr 1<br>(§ 2 BauGB) am                  | 12.01.1989          |
| 3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung<br>(§ 3 BauGB) am                        | 07.12.1994          |
| 4. Auslegungsbeschluß<br>(§ 3 BauGB) vom                                  | 19.12.1995          |
| 5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr 4<br>(§ 3 BauGB) am                  | 29.12.1995          |
| 6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs<br>(§ 3 BauGB) vom ..... bis    | 8.1.1996 - 8.2.1996 |
| 7. Satzungsbeschluß<br>(§ 10 BauGB + § 74 LBO) vom                        | 27.2.1996           |
| 8. Anzeigeverfahren<br>(§ 11 BauGB)                                       | 26.11.1996          |
| 9. Ortsübliche Bekanntmachung des<br>Anzeigeverfahrens<br>(§ 12 BauGB) am | 16.01.1997          |
| 10. Rechtsverbindlichkeit des Planes<br>(§ 12 BauGB)                      | 16.01.1997          |
| 11. Entschädigungsansprüche gem § 44 Abs 4 BauGB<br>erloschen am          | 31.12.2000          |

Berglen, den 27. FEB. 1996



(Unterschrift)  
Bürgermeister

Gefertigt : Winterbach, den 24. Januar 1995 / 19. Dezember 1995 / 27. Februar 1996

  
(Unterschrift)

Vermessungsbüro  
Rudi Schüle  
Eichenweg 22  
73650 Winterbach  
Tel. 07181 / 72211  
Fax 07181 / 45453

## Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), geändert durch Gesetz vom 25. Juli 1988 (BGBl. S. 1093) durch den Einigungsvertrag vom 31.8.1990 i. V.m. Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl. II, S. 885), geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466))
- Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBauErLG) vom 17. Mai 1990 (BGBl. I, S. 926) Artikel 2 - Maßnahmengesetze zu Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) geändert durch Artikel 15 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466), Neufassung des Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) bekanntgemacht am 6. Mai 1993 (BGBl. I, S. 623)
- die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i. V.m. Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. II, S. 885, 1124) geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466))
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991, S. 58)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.3.1977 (BGBl. I, S. 889), geändert durch Art. 5 G zur Umsetzung d. Richtlinien d. Rates v. 27.5.1985 über d. Umweltverträglichkeitsprüfung bei best. öffentl. u. privaten Projekten v. 17.12.1990 (BGBl. I, S. 205) und Art. 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland G v. 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466)



## A. Planungsrechtliche Festsetzungen: (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + §§ 1-15 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1-5 BauGB + §§ 1-15 BauNVO)  
(§ 9 (1) Nr. 8 BauGB) – siehe Lageplan –

Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)

Nicht zugelassen werden gem. § 1 (5) Nr. 6 BauNVO

- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 4a (2) Nr. 5 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (§ 4a (3) Nr. 2 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4a (3) Nr. 3 BauNVO)

Flächen für Gemeinbedarf - Kirche, Rathaus - (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

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

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

3. Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, sind auch

- außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
- innerhalb der privaten Grünflächen

bis max. 30 cbm Bruttorauminhalt zugelassen, jedoch pro Baugrundstück nur max. 2 Gebäude

Der Abstand der baulichen Nebenanlagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen muß mind. 5,0 m betragen.

4. Unbedeutende Bauteile (§ 23 (3) BauNVO)

Balkone und andere unbedeutende Bauteile dürfen die Baugrenze bis max. 1,50 m überschreiten

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

Die dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten.

6. Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die festgesetzten Flächen sind mit einheimischen Laubbäumen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten (z.B. Linde, Kastanie)

## B Örtliche Bauvorschriften: ( §9(4) BauGB + § 74 LBO )

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

Zulässig sind nur Satteldächer und Pultdächer.

Für die Garagen werden als Dachform Satteldach, Pultdach und Flachdach mit Erdüberdeckung oder Begrünung zugelassen.

Flachdachgaragen ohne Erdüberdeckung können in begründeten Fällen als Ausnahme zugelassen werden.

Grenzgaragen mit Pult- oder Satteldach können ohne die Höhen- und Wandflächenbegrenzungen nach § 7 (1) Nr. 1 LBO errichtet werden.

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

- a) Die geneigten Dachflächen sind mit kleinformatigen, naturroten bis rotbraunen Dachdeckungselementen ( Ziegelgröße ) einzudecken.

Ausnahmsweise sind Dachflächen auch als verglaste Flächen zugelassen, der Anteil der Glasflächen wird begrenzt auf max 30 % der Gesamtdachfläche. Beim Einbau von Solaranlagen auf den Dachflächen sind Abweichungen hiervon möglich.

- b) Die Aussenfassaden sind in gedeckten Farben auszuführen. (Hellbezugswert 20 - 80), reinweiße oder schwarze Anstriche bzw. Materialien sind nicht zulässig.

- c) Aneinander gebaute Gebäude und Garagen sind hinsichtlich Dachrandausbildung, Dachform, Dachneigung, Art und Farbe der Dacheindeckung zwingend anzugleichen.

- d) Die Trauf- und Ortgangverkleidung darf nicht breiter als 0,30 m ausgeführt werden.

- |                   |                   |                        |
|-------------------|-------------------|------------------------|
| e) Dachüberstände | - im Traufbereich | max 0,5 m, mind 0,20 m |
|                   | - am Giebel       | max 0,4 m, mind 0,20 m |

- f) Für bauliche Nebenanlagen gelten folgende Festsetzungen:

- Dachform als Sattel- oder Pultdach
- Angleichung der äußeren Gestaltung an das Hauptgebäude (Material, Struktur, Farbe oder Verbretterung aus Holz.)
- Angleichung der Dacheindeckung (Material, Farbe) an das Hauptgebäude.
- Wand- oder Dachverkleidung aus Pappe oder Wellblech sind nicht zugelassen.

### 3. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (1) Nr 3 LBO)

Veränderungen des natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis max. 1,0 m zugelassen. In begründeten Fällen sind Ausnahmen möglich. An den Grundstücksgrenzen muß das Gelände angeglichen werden.

Hinweis: Geländeveränderungen müssen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen dargestellt werden. Amtliche Geländeschnitte sind in 2-facher Fertigung vorzulegen.

### 4. Außenantennen (§ 74 (1) Nr 4 LBO)

Je Gebäude ist max. 1 Außenantenne und 1 Satellitenempfangsanlage zulässig.

Bei Errichtung einer Satellitenempfangsanlage auf dem Dach eines Gebäudes ist diese Anlage farblich an die Dachfarbe bzw. Fassadenfarbe anzugleichen.

Werbehinweise auf der Anlage sind nicht zulässig.

### 5. Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr 3 LBO)

Als Einfriedigungen sind Hecken, Holzzäune oder Mauern zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Eingrünung zugelassen.

Zulässige Höhen der Einfriedigungen entlang der öffentl. Verkehrsflächen:

- |                                    |             |
|------------------------------------|-------------|
| - lebende Einfriedigungen (Hecken) | max. 1,00 m |
| - Holzzäune                        | max. 1,00 m |
| - massive Einfriedigungen (Mauern) | max. 1,00 m |

geländebedingte Stützmauern sind hiervon ausgenommen.

An den übrigen Grundstücksseiten sind lebende Einfriedigungen, Holzzäune und Drahtzäune bis max. 2,00 m zugelassen.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche (Fahrbahn) ist ein Abstand von 0,50 m einzuhalten.

### 6. Gestaltung der Außenanlagen und Stellplätze (§ 74 (1) Nr 3 LBO)

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Garagen dürfen nur mit solchen Belägen hergestellt werden, die anfallendes Oberflächenwasser versickern lassen. Wasserundurchlässige Beläge sind nicht zugelassen. (wasserdurchlässig sind z.B. Rasensteine, Spurplatten, Schotterrasen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen u.ä.).



## C. 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 Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt 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 als untere Wasserbehörde sowie das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu benachrichtigen.
- 2.3 Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.
3. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. 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 Verwertung 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 Boden, 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.

### 32 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  $< 4 \text{ N / cm}^2$ ) ausgeführt werden.

### 33 Bodenbelastungen

- 331 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.
- 332 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, daß Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- 333 Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, sind unverzüglich das Landratsamt Rems-Murr-Kreis und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Besigheim zu benachrichtigen.
- 334 Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

### 4 Ordnungswidrigkeiten

Gem. § 75 (4) LBO können Verstöße gegen die Bebauungsplanfestsetzung mit einer Geldbuße geahndet werden.

- 5. Aufgrund der Stellplatzsatzung der Gemeinde sind je Wohnung 2 Stellplätze anzulegen.