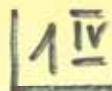


Rems - Murr-Kreis  
Gemeinde Berglen  
Gemarkung Rettersburg



# Bebauungsplan „OBERER BRÜHL“

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

## Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), geändert durch Gesetz vom 25. Juli 1988 (BGBl. S. 1093), durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 855, 1122)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II, S. 855, 1124)
- Planzeichenverordnung (Planz V 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), geändert am 01.04.1985 (GBl. S. 51), am 22.02.1988 (GBl. S. 55), vom 08.01.1990 (GBl. S. 1) und vom 17.12.1990 (GBl. S. 426)
- Garagenverordnung (GaVO) vom 12.09.1989 (GBl. S. 458, ber. S. 496)

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

## A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9(1)+(2) 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)

Zahl der Vollgeschosse (§ 16(2) Nr. 3 BauNVO + § 20 BauNVO)

Grundflächenzahl (§ 16(2) Nr. 1 BauNVO + § 19 BauNVO)

Geschoßflächenzahl (§ 16(2) Nr. 2 BauNVO + § 20 BauNVO)

Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.

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



Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO)

Wohngebäude sind als Einzel- oder Doppelhäuser im Sinne der offenen Bauweise zu errichten.

Grenzgaragen können ohne die Höhenbegrenzung nach § 7(1) Nr. 1 LBO errichtet werden.

### 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 innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 7. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhe: (§ 9(2) 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) bezogen auf die EFH.
- Traufhöhe: Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

EFH : Erdgeschoßfußbodenhöhe.

	EFH	max. zul. TH
I	s. Planeinschrieb	3,70 m
II	s. Planeinschrieb	4,20 m

Eine Veränderung der EFH ist möglich, jedoch darf die auf die festgelegte EFH bezogene Traufhöhe nicht überschritten werden.

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

Die festgesetzten Flächen sind mit einheimischen Sträuchern bzw. einheimischen großkronigen Laub- oder Obstbäumen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

### Pflanzliste :

#### Hochstämmige, alte Obstbaumsorten : pfg 1

Brettacher Sämling , Bittenfelder, Jakob Fischer, Gewürzluiken, Roter Boskop , Schweizer Wasserbirne, Stuttgarter Geißhirtle , Pastoren Birne , Walnuß , Hauszwetschge

#### Großkronige, heimische Laubgehölze: pfg 2

Tilia cordata - Winterlinde, Acer platanioides - Spitzahorn , Quercus robur - Stieleiche ;

#### Strauchpflanzung : pfg 3

Acer campestre - Feldahorn, Corylus avellana - Hasel, Sorbus aucuparia - Vogelbeere, Cornus sanguinea - Roter Hartriegel, Rosa canina - Hundsrose , Crataegus monogyna - Weißdorn, Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen , Lonicera xylosteum - gemeine Heckenkirsche, Ligustrum vulgare - Liguster .

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

Zur Erhaltung des Landschaftsbildes sind innerhalb der im Lageplan dargestellten Flächen die vorhandenen Bäume bzw. Sträucher dauernd zu erhalten und gegebenenfalls nachzupflanzen .

### 10. Nebenanlagen : ( § 14 (1) BauNVO

Bauliche Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, sind bis max. 20 cbm Bruttorauminhalt zugelassen; sie können auf dem straßenabgewandten Grundstücksteil auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen .



## B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen: (§ 9 (4) BauGB, § 73 LBO)

### 1. Gebäudehöhen: (§ 73 (1) Nr. 7 LBO)

Siehe Ziff. A.7. Höhenlage.

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

Wohngebäude: Satteldächer mit 38-42° Neigung

Garagen: Satteldächer mit 38-42° Neigung

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

#### 3.1 Dacheindeckung:

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

#### 3.2 Fassadengestaltung:

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

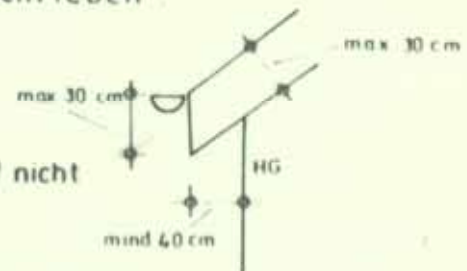
Bei Fassadenverkleidungen sind nur kleinmaßstäbliche Formate (Ziegelgröße) zugelassen.

#### 3.3 Dachüberstände sind zwingend vorgeschrieben.

Traufseitig mind. 40 cm

Giebelseitig mind. 20 cm

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



#### 3.5 Aneinandergebaute Gebäude und Garagen sind hinsichtlich

- Dachrandausbildung
  - Dachform und Dachneigung
  - Art und Farbe der Dacheindeckung
- zwingend anzugleichen

#### 3.6 Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind als Schleppgauben oder Sattelgauben zulässig, wenn ihre Länge 50 % der Dachlänge nicht überschreitet.

Ihre Einzellänge darf max. 3,00 m betragen.

Die Gauben müssen folgende Abstände einhalten:

Von der Giebelwand mindestens 2,00 m.

Vom First mindestens 1,50 m.

#### 3.7 Dacheinschnitte:

Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihre Gesamtlänge  $\frac{1}{3}$  der Trauflänge des Daches nicht überschreitet.

Ihre Einzellänge darf max. 3,00 m betragen.

Von der Giebelwand ist ein Abstand von mindestens 2,00 m und vom First mindestens 1,50 m einzuhalten.

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

Veränderungen des natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,00 m Höhenunterschied sind nicht zugelassen. Ausnahmen sind in begründeten Fällen zugelassen.

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

Amtliche Geländeschnitte sind in 2-facher Fertigung vorzulegen.

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

Als Einfriedigungen sind Hecken, Holzzäune oder Mauern aus Naturstein bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über Straßenniveau bzw. Gelände zugelassen. Drahtzäune dürfen nur in Verbindung mit Hecken errichtet werden.

Mit Einfriedigungen muß von der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 0,50 m bzw. 1,00 m von der Wendeplatte eingehalten werden.

6. Gestaltung der Außenanlagen und Stellplätze: (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Garagenzufahrten dürfen nicht mit einem wasserundurchlässigen Belag hergestellt werden.

Zugelassen sind nur solche Beläge, die anfallendes Oberflächenwasser versickern lassen:

z. B. Rasensteine, Spurplatten, Schotterrasen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen u. Ä. .

7. Außenantennen: (§ 73 (1) Nr. 3 LBO)

Außenantennen sind unzulässig, sofern ein Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne bzw. Breitbandkabel gewährleistet ist.

Ist dies nicht der Fall, ist je Wohngebäude max. eine Antenne zulässig. Satellitenempfangsanlagen in Verbindung mit einer Antenne zählen als eine Außenantennenanlage.

Bei Errichtung einer Satellitenempfangsanlage auf dem Dach des Wohngebäudes ist diese in der Farbe der Dachdeckung anzugleichen. Werbeschriften auf der Anlage sind nicht zulässig.

8. Solaranlagen: (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig, jedoch nicht als Dachaufbauten, die von der festgesetzten Dachneigung abweichen.

Von den Gestaltungsvorschriften nach Ziff. B 3.1 sind beim Einbau von Solaranlagen grundsätzlich Ausnahmen zulässig.

### 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 § 33 DSchG wird verwiesen.
2. Ordnungswidrigkeiten  
Gem. § 74 (2) Nr. 2 LBO können Verstöße gegen die Bebauungsplanfestsetzungen mit einer Geldbuße geahndet werden.
3. Zur Entwässerung der Baugrundstücke sind eventuell Abwasserhebungsanlagen erforderlich.
4. Es wird empfohlen, unterirdische Bauteile mit einer wasserdichten Wanne auszubilden.



5. Die zur Befestigung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Betonfundamente für Rand- und Rabattensteine sind vom jeweiligen Anlieger zu dulden.
- 6.1 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.
- 6.2 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 und das Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen.
- 6.3 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.
7. 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 Schutz des Bodens.
- 7.1 Wiederverwertung von Erdaushub
  - 7.1.1 Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.
  - 7.1.2 Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschieben. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.
  - 7.1.3 Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.
  - 7.1.4 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.
- 7.2 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  $< 4 \text{ N/cm}^2$ ) ausgeführt werden.
- 7.3 Bodenbelastungen
  - 7.3.1 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.
  - 7.3.2 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, daß Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
  - 7.3.3 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.
  - 7.3.4 Unbrauchbare und /oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

# Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluß  
(§ 2 BauGB) vom ..... 7.4.1992
2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr.1  
(§ 2 BauGB) am ..... 1.10.1992
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung  
(§ 3 BauGB) am ..... 28.10.1992
4. Auslegungsbeschluß  
(§ 3 BauGB) vom ..... 10.11.1992
5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4  
(§ 3 BauGB) am ..... 19.11.1992
6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs  
(§ 3 BauGB) vom .... bis ..... 30.11.1992 -  
30.12.1992
7. Satzungsbeschluß  
(§ 10 BauGB + § 73 LBO) vom ..... 19.01.93
8. Anzeigeverfahren  
(§ 11 BauGB) ..... 02. MRZ. 1993
9. Ortsübliche Bekanntmachung des  
Anzeigeverfahrens  
(§ 12 BauGB) am ..... 16. APR. 1993
10. Rechtsverbindlichkeit des Planes  
(§ 12 BauGB) ..... 16. APR. 1993
11. Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 4 BauGB  
erlöschen am ..... 31. DEZ. 1996

Mit Erlaß vom 02.03.1993 wurde  
gemäß § 11 Abs. 3 BauGB keine  
Verletzung von Rechtsvorschriften  
geltend gemacht.

gez. Dr. Haas  
beurkundet  
Reschke



Berglen, den ..... 10.11.92

*Ulrich*  
(Unterschrift)  
Bürgermeister



Ausgefertigt:  
Berglen, den

..... 11. MRZ. 1993

*Ulrich*  
(Unterschrift)  
Bürgermeister

Gefertigt: Urbach, den 8. September 1992 / 10. November 1992

*Gläuner*  
(Unterschrift)

Ingenieur- u. Vermessungsbüro  
GLÄUNER - ROTH - SCHÜLE  
Neumühlweg 42  
7068 Urbach  
Telefon (07181) 81418  
Telefax (07181) 89958

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