B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan

„Sportgelände Brühl - Änderung“

- Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB -

in Berglen-Steinach

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

---

1. Plangebiet

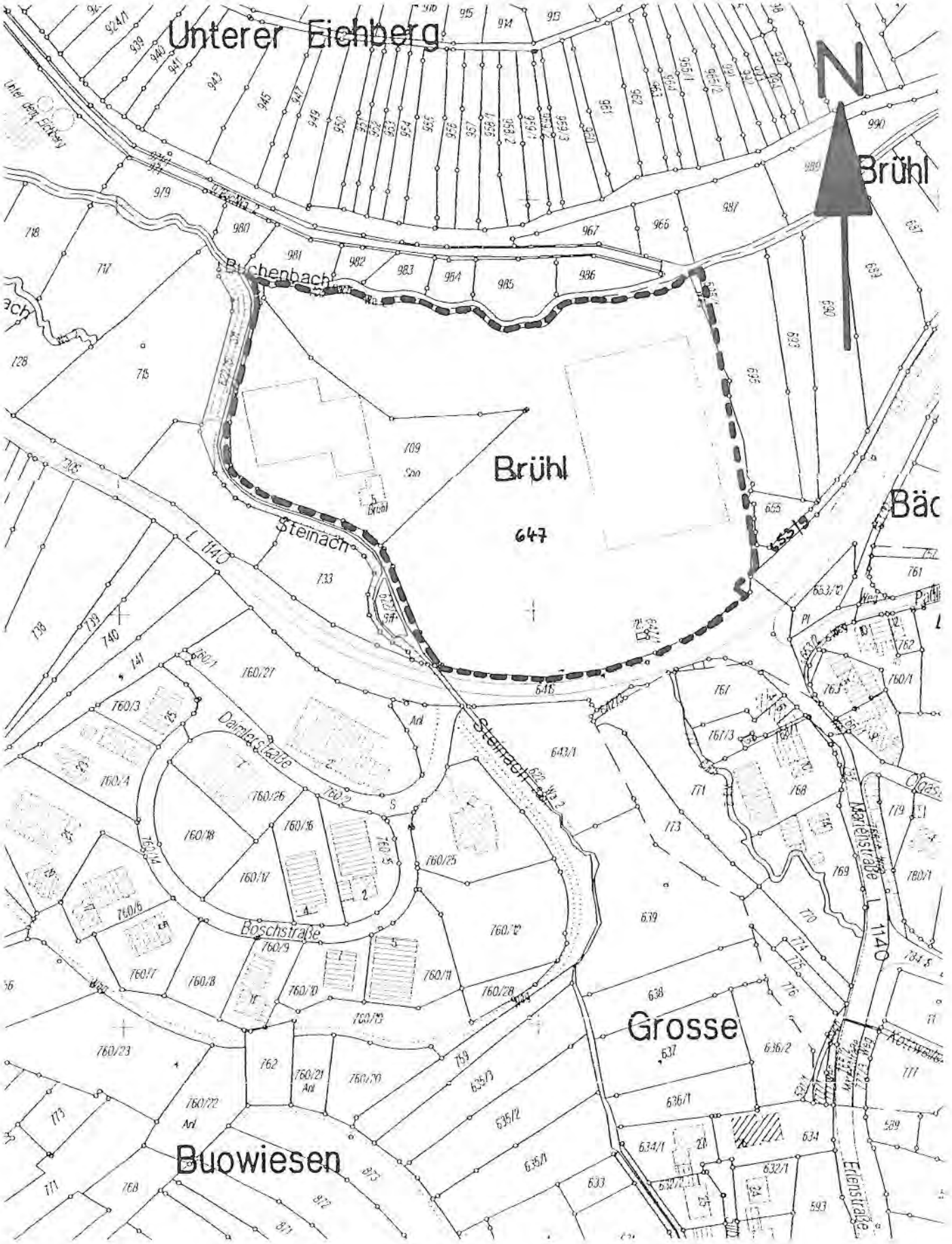
1.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt auf Gemarkung Steinach nordwestlich des Wohnplatzes Erlenhof und nordöstlich des Gewerbegebiets „Erlenhof“. Das Plangebiet wird im Süden begrenzt durch die L 1140, im Norden durch den Buchenbach, im Westen durch die Steinach und im Osten durch landwirtschaftliche Grundstücke (Wiesen). Der gesamte Geltungsbereich ist bereits überplant durch den seit 14.07.1988 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Sportgelände Brühl“..

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende Grundstücke der Gemarkung Steinach aufgenommen:

Flst. 647 (teilweise), 647/1, 653/9 (teilweise), 695/1und 709.

Der Geltungsbereich ist im nachfolgenden Flurkartenausschnitt Maßstab 1 : 2500 mit einer schwarzen, unterbrochenen Linie umfasst.


Unterer Eichberg
N
Brühl
Buchenbach
Brühl
647
Steinach
L 1140
Steinach
Dämlerstraße
Boschstraße
Marienstraße
L 1140
Grosse
Buowiesen
Erlenstraße

1.2 Größe des Plangebiets

Die Gesamtfläche beträgt	**ca.**	**3,60 ha**

Sie teilt sich wie folgt auf:

Sport- und Spielanlagen	ca.	2,76 ha
Versorgungsfläche	ca.	0,01 ha
Fläche für den Naturschutz	ca.	0,67 ha
Verkehrsflächen	ca	0,16 ha

1.3 Bebauung

Im Plangebiet sind bereits 4 Tennisplätze mit Vereinsheim, 1 Tennenspielfeld, 1 Vereinsheim für den Berglesbond e.V., 1 WC-Gebäude und 1 Umspannstation der Süwag Energie AG, Niederlassung KAWAG vorhanden. Weiter führt entlang der Süd- und Südwestgrenze ein asphaltierter Zufahrtsweg zu den Tennisplätzen und den westlich der Steinach gelegenen landwirtschaftlichen Grundstücken. Teilweise zwischen diesem Weg und der L 1140 bzw. der Steinach, teilweise im Weg und teilweise unmittelbar nordöstlich ist ein Abwasserkanal sowie eine Frischwasserleitung eingelegt. Beide Leitungen führen zur Sammelkläranlage. Das bisherige Tennenspielfeld wird z.Zt. zu einem Kunstrasenspielfeld umgebaut und zwischen diesem Spielfeld und der Tennisanlage wird ein Rasenspielfeld angelegt. Vorgesehen ist südlich des Kunstrasenspielfeldes ein Vereinsheim für den SSV Steinach-Reichenbach e.V.. An der Südwestecke des Rasenspielfeldes sollen 4 Fertiggaragen als Geräteräume erstellt werden. Das bestehende WC- und Gerätegebäude „Brühl 2" soll abgebrochen werden.

2. Übergeordnete Planungen, vorbereitende Bauleitplanung, bestehende Bebauungspläne

2.1 Landesentwicklungsplan

Nach dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, der durch Verordnung vom 23.07.2002 (GBl. vom 20.08.2002 Seite 301) auf 21.08.2002 für verbindlich erklärt wurde, gehört die Gemeinde Berglen zum Ländlichen Raum im engeren Sinne.

2.2 Regionalplan

Die Gemeinde Berglen gehört zum Rems-Murr-Kreis und damit zur Region Stuttgart. Im Regionalplan 1998, als Satzung am 22.07.1998 von der Regionalversammlung des Verbandes Region Stuttgart beschlossen und vom Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg am 09.12.1998 genehmigt, ist die Gemeinde Berglen als selbständiger Verwaltungsraum und als Gemeinde mit Eigenentwicklung ausgewiesen.

Berglen ist dem Mittelbereich Waiblingen / Fellbach und dem Nahbereich Winnenden (Unterzentrum) zugeordnet. Das Gemeindegebiet liegt zwischen den Entwicklungsachsen Waiblingen / Fellbach - Winnenden - Backnang - Murrhardt (- Schwäbisch Hall) sowie Stuttgart - Waiblingen / Fellbach - Schorndorf (- Schwäbisch Gmünd). Das Plangebiet liegt in einem schutzbedürftigen Bereich für Erholung. Regionalplanerische Belange sind jedoch durch diese Bebauungsplanänderung nicht betroffen, da das Sportgelände „Brühl" nur der Gemeinde Berglen und der Erholung seiner Bürger durch Sport dient.

2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist in dem seit 30.04.1992 wirksamen FNP, bei dem es sich um den gemeinsamen FNP 1990 - 2000 des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen handelt, als Sport- und Spielanlage dargestellt.

2.4 Bebauungspläne

Das gesamte Plangebiet ist bereits durch den seit 14.07.1988 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Sportgelände Brühl" überplant. Die geplante vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB soll den geänderten Bedürfnissen vor allem beim Vereinsheimbau Rechnung tragen.

2.5 Verkehrsplanungen

Das Plangebiet grenzt an die südlich vorbeiführende Landesstraße L 1140 an, die von Winnenden kommend am Plangebiet nach Süden abbiegt und durch Erlenhof – Steinach – Hößlinswart – Rohrbronn zur B 29 führt. Die Zufahrt ins Plangebiet erfolgt von der L 1140 aus unmittelbar nach der Einmündung der K 1915. Neue Verkehrsplanungen sind nicht bekannt. Seit Jahren besteht jedoch der Wunsch der Gemeinde, dass die L 1140 südwestlich von Erlenhof vorbeigeführt und dieser Wohnplatz vom starken Durchgangsverkehr entlastet wird. Dies würde auch eine Verbesserung für die Zufahrt des Sportgeländes bringen.

2.6 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind, soweit bisher bekannt, nicht betroffen. Baudenkmäler sind nicht vorhanden und über Bodendenkmäler ist nichts bekannt.
Im Textteil zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Sportgelände Brühl", Abschnitt C Ziffer 2 wird auf die denkmalschutzrechtlichen Belange hingewiesen. Im übrigen wurden bei den in den letzten Wochen durchgeführten Bauarbeiten keine Bodendenkmäler oder dem Denkmalschutz unterliegende Funde entdeckt.

2.7 Natur- und Landschaftsschutz

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Natur- oder Landschaftsschutzgebietes. Naturdenkmäler sind nicht betroffen. Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft im Norden der Buchenbach und im Westen die Steinach.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Es ist Ziel und Zweck des Bebauungsplans „Sportgelände Brühl - Änderung" - Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB -, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Sportgelände Brühl" den heutigen Gegebenheiten sowie dem heutigen Bedarf anzupassen. Dabei sind folgende Änderungen vorgesehen:

a) Lageplan

- Verkleinerung der überbaubaren Grundstücksfläche beim Tennisheim (Brühl 5)
- neue überbaubare Grundstücksfläche für ein Gerätegebäude (Brühl 7)
- neue überbaubare Grundstücksfläche für das Vereinsheim des Berglesbond e.V. (Brühl 6)
- abzubrechender WC- und Gerätecontainer (Brühl 2)
- neue überbaubare Grundstücksfläche für Tribüne mit Überdachung zwischen den beiden Spielfeldern
- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche für das Vereinsheim des SSV Steinach-Reichenbach e.V. (Brühl 8)
- Absenkung der EFH beim Gebäude Brühl 5 um 30 cm
- Anhebung der EFH beim Gebäude Brühl 8 um 40 cm
- Änderung der Nutzungsschablone beim Gebäude Brühl 5 durch Wegfall der Zahl der Vollgeschosse
- Änderung der Nutzungsschablone beim Gebäude Brühl 8 durch Wegfall der Zahl der Vollgeschosse, Änderung der GFZ von 0,7 auf 0,5 und Änderung der Dachform und Dachneigung von SD 25 – 35° auf FD begrünt oder SD 15 – 25°
- Änderung des bisherigen Tennenspielfeldes in ein Kunstrasenspielfeld mit Änderung der Größe von 60 x 90 m auf 62 x 94 m und Angabe der Flutlichtmasten
- Anhebung des Rasenspielfeldes um 20 cm und Angabe der Flutlichtmasten
- Änderung des Pflanzgebotes für Bäume und Sträucher
- neues Leitungsrecht (LR_3) für Stromkabel der Süwag Energie AG, Niederlassung KAWAG
- neues Leitungsrecht (LR_4)für Wasserleitung der Gemeinde und Stromkabel der Süwag Energie AG, Niederlassung KAWAG
- neues Leitungsrecht (LR_5) für Wasserleitung der Gemeinde sowie Wasser- und Abwasserleitung Gebäude Brühl 8
- Erhöhung der Stellplatzzahl entsprechend den erteilten Baugenehmigungen
- die bestehende Trafo-Station der Süwag Energie AG wird als Versorgungsfläche dargestellt
- Darstellung einer unterirdischen Stromleitung im Bereich des Verkehrsgrüns und der öffentlichen Wegfläche zwischen Trafostation (Brühl 1) und LR_3

b) Zeichenerklärung

In die Zeichenerklärung wurden die neuen Darstellungen aufgenommen.

c) Textteil

Planungsrechtliche Festsetzungen:

- Unter Art der baulichen Nutzung wird bei Sport- und Spielanlagen Tennisplätze, Rasenspielfeld, Kunstrasenspielfeld, Vereinsheime, Geräteräume, Stellplätze, Flutlichtanlage aufgeführt (bisher: Tennisplätze, Rasenspielfeld, Tennenspielfeld, Vereinsheime, Stellplätze)
- als weitere Art der baulichen Nutzung wird die Versorgungsfläche - Trafostation - aufgenommen
- beim Maß der baulichen Nutzung ist die Zahl der Vollgeschosse weggefallen
- die Höhenlage der baulichen Anlagen wird geändert, weil die EFH jetzt als Bezugshöhe und nicht als zwingende Höhe festgesetzt wird
- bei der Gebäudehöhe wird jetzt die Traufhöhe statt der Firsthöhe festgesetzt
- bei den Leitungsrechten kommen die bereits im Lageplan aufgeführten Leitungsrechte LR_3, LR_4 und LR_5 hinzu.

Örtliche Bauvorschriften:

- Änderung der Dachform und Dachneigung beim Gebäude Brühl 8 (bisher geneigte Dächer mit 25 – 35° Neigung, jetzt FD begrünt oder SD 15 – 25°)
- Dachaufbauten werden jetzt ausdrücklich zugelassen
- Änderung der Dacheindeckung (bisher mussten die Dächer mit naturrotem bis rotbraunem Material in kleinmaßstäblichen Formaten (Ziegelgröße) eingedeckt werden, jetzt ist lediglich schwarzes Eindeckungsmaterial nicht zulässig und das Format wird nicht vorgeschrieben)
- bei der Fassadengestaltung fällt die Vorschrift über das Format des Materials weg
- eingefügt wird die Zulassung von Werbeanlagen im Bereich der Spielfelder und Vereinsheime
- Stellplätze und ihre Fahrgassen sind wasserdurchlässig anzulegen (bisher fehlte eine entsprechende örtliche Bauvorschrift).

d) Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes werden entsprechend der heutigen Gesetzeslage aufgeführt.

Die einzelnen Änderungen werden bei den planungsrechtlichen Festsetzungen (Nr. 12) und den örtlichen Bauvorschriften (Nr. 13) erläutert.

4. Eingriffs- / Ausgleichsbewertung

Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ergeben sich folgende weitergehende Nutzungen:

Baufenster für SSV-Vereinsheim	ca.	450 qm
Baufenster für Gerätegebäude	ca	72 qm
Baufenster für Berglesbond e.V.	ca.	110 qm
28 Stellplätze 2,50 m x 5,00 m	ca.	350 qm
insgesamt Mehrnutzung	ca.	982 qm.

Dem stehen Reduzierungen bei den Bauflächen gegenüber von

WC-/Gerätegebäude „Brühl 2"	ca.	25 qm
Tennisheim „Brühl 5"	ca.	165 qm
insgesamt Wenigernutzung	ca.	190 qm.

Bei dieser Berechnung muss jedoch berücksichtigt werden, dass beim Vereinsheim des SSV Steinach-Reichenbach e.V. das Flachdach mit ca. 450 qm extensiv begrünt wird. Dasselbe gilt für das Gerätegebäude. Auch hier wird das Flachdach begrünt. Außerdem ist die Fläche, auf der das Vereinsheim des SSV Steinach-Reichenbach e.V. erstellt wird, heute bereits wasserundurchlässig befestigt, so dass durch die festgesetzte Dachbegrünung eine Verbesserung gegenüber dem jetzigen Zustand eintritt. Dies gilt auch für die Stellplätze. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind 48 Stellplätze mit einer Grundfläche von 2,50 m x 5,00 m = 12,50 qm je Stellplatz bzw. insgesamt 600 qm festgesetzt. Damals wurde keine örtliche Bauvorschrift erlassen, dass die Stellplätze wasserdurchlässig anzulegen sind. Durch die neue Planung sind insgesamt 76 Stellplätze anzulegen. Bei gleicher Grundfläche ergibt dies eine Gesamtfläche von 950 qm. Diese sind jedoch einschließlich der Fahrgassen aufgrund der örtlichen Bauvorschrift im Textteil des Änderungsbebauungsplanes Abschnitt B Nr. 5 wasserdurchlässig anzulegen.
Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Sportgelände Brühl" dargestellten Ausgleichsmaßnahmen bleiben bestehen. Dies gilt vor allem für die Fläche für den Naturschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zwischen den Spielfeldern und Tennisplätzen sowie dem Buchenbach. Die Feuchtwiesen sollen noch in diesem Jahr angelegt werden.
Das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Pflanzgebot (Textteil A.7 bleibt bestehen. Allerdings wird die Zahl der Einzelbäume um 7 verringert. Südlich des Kunstrasenspielfeldes fallen auch einheimische Laubsträucher wegen der Verlängerung des Spielfeldes und dem Vereinsheim Brühl 8 sowie den Stellplätzen weg. Die Gemeinde ist trotzdem der Auffassung, dass durch die Reduzierung der versiegelten Flächen vor allem bei den Stellplätzen und die geplante Bepflanzung eine ausreichende Eingrünung gegeben und den Belangen des Naturschutzes ausreichend Rechnung getragen wird.

5. Hydrogeologie und Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines Wasserschutzgebietes. Da die Bauarbeiten nahezu abgeschlossen sind, kann auch festgestellt werden, dass der Grundwasserbereich nicht betroffen wurde.

6. Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Anfallendes Oberflächenwasser aus dem Plangebiet wird über einen getrennten Kanal zwischen den beiden Fußballfeldern nach Norden zum Buchenbach abgeleitet.

Dieses Oberflächenwasser fällt vor allem von den Gebäuden und den öffentlichen Verkehrsflächen sowie den befestigten Flächen am Rand der Spielfelder an. Auf Anregung des Umweltschutzamtes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird die Gemeinde auf eine direkte Einleitung des Oberflächenwassers in den Buchenbach verzichten und es in die in der Fläche für den Naturschutz geplanten Flachgewässer einleiten. Eine Ableitung aus dem Buchenbach kann dann entfallen.

7. Bodenschutz

Im Rahmen der Bauarbeiten für die beiden Spielfelder wurde im Bereich des Rasenspielfeldes der humose Mutterboden abgeschoben und gelagert. Nach Herstellung des Unterbaues wurde der Humus mit Sand vermischt und als Oberschicht eingebaut und eingesät. Die Restflächen des Plangebiets werden wieder planiert und mit Gras eingesät.

8. Altlasten

Im Planbereich sind keine Altablagerungen bekannt.

9. Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr in der Gemeinde Berglen wird von zwei Busunternehmen durchgeführt. Das Sportgelände Brühl liegt an der Linie der Fa. Knauss-Reisen, Schorndorf. Die nächste Haltestelle befindet sich südlich des Plangebiets im Bereich zwischen der K 1872 und L 1140 an der Ecke Luisenstraße – Marienstraße / Erlenstrasse und wird von den Linien 245 und 336 angefahren. Die Haltestelle ist ca. 200 m vom Plangebiet entfernt.

10. Erschließung und technische Infrastruktur

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt von der L 1140 aus unmittelbar nach der Einmündung der K 1915. Durch das Plangebiet führt auch der Abwasserhauptsammler von Steinach (LR 1). Parallel dazu verläuft eine Wasserleitung DN 100. In östlicher Richtung wurde im Jahr 2001 die Wasser-Verbindungsleitung Erlenhof – Oppelsbohm verlegt. An der Nordostecke des Gebäudes „Brühl 6" sitzt der Verteilerschacht für die Wasserversorgung des Plangebiets (Spielfeldbewässerung, Gebäudeanschlüsse). Elektrische Energie ist ebenfalls vorhanden. Das Gebäude „Brühl 1" auf dem Flst. 647/1 ist eine Trafostation der Fa. Süwag Energie AG, Niederlassung KAWAG. Die Leitungen, soweit sie nicht im Bereich öffentlicher Verkehrsfläche oder Verkehrsgrün liegen, werden mit einem Leitungsrecht zugunsten der Süwag Energie AG festgesetzt. Die Abwasserbeseitigung der Gebäude ist in die öffentliche Kanalisation mit Anschluss an die Sammelkläranlage gegeben. Die überbaubare Grundstücksfläche für das Gebäude Brühl 8 ist im Wege des Erbbaurechts an den SSV Steinach-

Reichenbach e.V. überlassen. Für die Frischwasserzuleitung und die Hausentwässerung für das noch zu erstellende Gebäude wird aus diesem Grund das Leitungsrecht LR_5 festgesetzt. Dieses Leitungsrecht dient gleichzeitig der Hauptwasserleitung der Gemeinde für das Plangebiet.
Am südlichen und südwestlichen Rand des Plangebiets verläuft ein asphaltierter Feldweg bis zur Tennisanlage. Von dort aus führt der Weg als Grasweg weiter über die Steinach. Er dient zur Erschließung der Tennisanlage und der westlich der Steinach gelegenen landwirtschaftlichen Grundstücke. Entlang des östlichen Plangebietsrandes ist ein asphaltierter Rad- und Fußweg angelegt. Dieser führt weiter über den Buchenbach bis zum Verbindungsweg nach Winnenden vorbei an der Sammelkläranlage Berglen.

11. Bodenordnung

Die Gemeinde Berglen ist Eigentümer sämtlicher Grundstücke im Planbereich, ausgenommen das Flst. 647/1 (Trafostation der Süwag Energie AG, Niederlassung KAWAG). Eine Bodenordnung ist deshalb nicht erforderlich.

12. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Bei der überwiegenden Fläche des Plangebiets handelt es sich um Spielfelder (2 Fußballfelder, 4 Tennisplätze und die dazugehörenden Bauflächen für Vereinsheime, Tribüne, Geräteräume). Aus diesem Grund wird als Art der baulichen Nutzung Sport- und Spielanlage nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Dies ist bereits beim rechtsverbindlichen Bebauungsplan der Fall, so dass hier keine Änderung eintritt.
Es wurde lediglich bei den einzelnen Nutzungen das bisherige Tennenspielfeld durch das Kunstrasenspielfeld ersetzt und als weitere Nutzung Geräteräume und Flutlichtanlage aufgenommen.

Fläche für den Naturschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Als Ausgleichsmaßnahme nach dem Naturschutzgesetz i. V. mit § 1a BauGB sollen Feuchtwiesen nördlich der Spielfelder und Tennisplätze bis zum Buchenbach angelegt werden. Die Herstellung ist noch in diesem Jahr geplant. Um diesen Ausgleich dauerhaft zu sichern, wurde bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Sportgelände Brühl" eine Fläche für den Naturschutz festgesetzt. Diese Festsetzung wird deshalb in diese Änderung übernommen. Eine öffentliche Grünfläche bietet sich nicht an, weil es sich nicht um eine Parkanlage handelt. Die Fläche soll der Entwicklung von Natur- und Landschaft dienen. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird über einen bereits verlegten Kanal zwischen den beiden Spielfeldern nach Norden abgeleitet und soll zur Speisung der Flachgewässer dienen. Auf die Ausführungen unter Ziffer 6 dieser Begründung wird verwiesen.

Versorgungsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Bei dieser Fläche handelt es sich um das Flst. 647/1 mit der Umspannstation der Süwag Energie AG, Niederlassung KAWAG. Diese Trafostation dient zur Versorgung des Plangebiets und des Ortsteils Erlenhof.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Verzichtet wird auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, die noch im rechtsverbindlichen Bebauungsplan enthalten ist. Diese Festsetzung ist nicht erforderlich, weil die Gebäudehöhe geregelt wird durch die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) als Bezugshöhe und die max. zulässige Traufhöhe von 6,00 m. Vor allem beim Gebäude Brühl 8 wird diese Gebäudehöhe benötigt, weil die Sport-, Sanitär- und Wirtschaftsräume eine größere Raumhöhe benötigen wie z.B. Wohnräume. Bei der Festsetzung der GFZ wurde darauf geachtet, dass möglichst auf einer Ebene gebaut wird.

Bauweise

Hier gilt die Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes weiter. Es wird deshalb auf weitere Erläuterungen verzichtet.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt. Auch hier ergibt sich gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan keine Änderung. Die Festsetzung von Baulinien ist städtebaulich nicht begründet.

Stellplätze

Bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind 48 Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt. Im jetzigen Bebauungsplan werden weitere 28 Stellplätze nachgewiesen, so dass insgesamt 76 Stellplätze zur Verfügung stehen. Im Textteil unter Ziffer A.6 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist festgelegt, dass Stellplätze nur an den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Diese Festsetzung gilt auch für die Änderung weiter. Wegen der Bauweise der Stellplätze wird auf die Ausführungen bei den örtlichen Bauvorschriften verwiesen.

Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen

Die Festsetzungen für die Höhenlage und die Gebäudehöhen werden zusammengefasst, da für die städtebauliche Wirksamkeit eines Gebäudes die Traufhöhe (TH) bestimmender ist als die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Auch wird die Einordnung versetzt angeordneter Ebenen erleichtert. Zum Nachweis bautechnischer Erfordernisse wie z.B. Kanalanschlussmöglichkeit und als Bezugshöhe für die Festle-

gung der TH wird die EFH angegeben. Sie hat jedoch keinen zwingenden Charakter und kann, wenn die auf die ursprüngliche EFH bezogene TH eingehalten wird, verändert werden. Im derzeit noch rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Sportgelände Brühl" wurde die Zahl der Vollgeschosse und die zulässige Firsthöhe festgesetzt. Da die Zahl der Vollgeschosse städtebaulich nicht von Bedeutung ist, wird in dieser Änderung auf eine solche Festsetzung verzichtet. Wie bereits beim Maß der baulichen Nutzung ausgeführt, beträgt die TH max. 6,00 m, gemessen von der im Lageplan angegebenen EFH. Die festgesetzte TH ist im Hinblick auf die angrenzende Bebauung im Ortsteil Erlenhof vertretbar. Die dort vorhandenen Gebäude haben ebenfalls entsprechende Traufhöhen.
Bei der Festsetzung der EFH wird auf das vorhandene Gelände Rücksicht genommen. Die EFH der einzelnen Gebäude ist so festgesetzt, dass sie ca. 15 cm über dem natürlichen Gelände liegt.

Nebenanlagen

Sowohl im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als auch in der jetzt geplanten Änderung wird auf eine Festsetzung über Nebenanlagen verzichtet. Aus diesem Grund sind die gesetzlichen Vorgaben des § 14 BauNVO maßgebend. Danach sind z.B. Überdachungen für die Ersatzspieler und Betreuer an den Spielfeldern zulässig, da sie dem Nutzungszweck der im Plangebiet liegenden Grundstücke dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Mit Rechten zu belastende Flächen

Da im Plangebiet verschiedene Leitungen (Abwasser, Frischwasser, Elektrizität) verlegt sind und diese nicht nur im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen liegen, sind zur Klarstellung und auch zur Erinnerung Leitungsrechte festgesetzt. Die Abwasser- und Frischwasserleitungen gehören der Gemeinde. Die Energieversorgungsleitungen wurden von der Süwag Energie AG, Niederlassung KAWAG verlegt und auch zugunsten dieser Firma gesichert. Ein weiteres Leitungsrecht ist festgesetzt an der Nordostecke des Plangebiets. Hier verläuft eine Entwässerungsleitung des Zweckverbands Wasserversorgung Nordostwürttemberg. Diese Leitung dient der Entwässerung eines Tiefpunktschachtes auf dem Flst. 695.

Pflanzgebot

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind bereits Pflanzgebote festgesetzt. Diese wurden weitgehend übernommen. Lediglich dort, wo jetzt überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt sind im Bereich eines Pflanzgebotes wurde das Pflanzgebot gestrichen. Dafür wurden an anderen Stellen im Plangebiet Ergänzungen vorgenommen. So soll die Lücke auf der Ostseite des Plangebiets geschlossen werden. Auch wird südlich des Rasenspielfeldes das Pflanzgebot durch weitere Einzelbäume ergänzt. Insgesamt fallen gegenüber dem rechtsverbindlichen Plan 7 Einzelbäume sowie an der Südgrenze des Kunstrasenspielfeldes Sträucher weg.

Stellung der baulichen Anlagen

Bei den bestehenden Gebäuden wurde die Firstrichtung übernommen. Für die noch zu errichtenden Gebäude wird weder eine Gebäude- noch Firstrichtung festgesetzt. Es wird die Auffassung vertreten, dass es für die Grundzüge des Bebauungsplanes unerheblich ist, in welcher Richtung die Gebäude erstellt werden.

Sofern im Änderungsbebauungsplan keine Festsetzungen getroffen werden, gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Sportgelände Brühl" weiter.

13. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden erlassen, um etwas Einfluss auf die Gestaltung der Gebäude zu nehmen. Allerdings soll die Planungs- und Gestaltungsfreiheit nicht zu sehr eingeschränkt werden.

Dachform und Dachneigung
Bei der Dachform und Dachneigung werden gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan teilweise abweichende Festsetzungen getroffen. Nichts geändert wurde beim Tennisheim „Brühl 5". Bei den übrigen Gebäuden wird jedoch neben einem Satteldach mit 15 – 25° Neigung auch ein begrüntes Flachdach zugelassen. Durch diese Dachformen bzw. Dachneigungen wird dem Bestand Rechnung getragen und gleichzeitig sichergestellt, dass die Gebäude nicht zu hoch werden, weil eine flachere Dachform zulässig ist. Durch die Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche beim Tennisheim ist ebenfalls sichergestellt, dass in der Talaue kein zu wuchtiger Baukörper entstehen kann.
Zur besseren Nutzung der Gebäude und auch wegen der Belichtung bei den Flachdächern sind grundsätzlich Dachaufbauten zugelassen. Dies trifft auch zu, wenn z.B. Solarenergie genutzt werden soll. Bei einem Flachdach ist dies nicht ohne Dachaufbau möglich.

Äußere Gestaltung der Gebäude
Bei der Dacheindeckung wird auf die Vorgabe einer bestimmten Farbe verzichtet, damit eine bessere Harmonie zwischen Außenfassaden und Dacheindeckung hergestellt werden kann. Lediglich eine schwarze Eindeckung ist unzulässig. Durch neu auf den Markt gekommene Materialen und Farben, die sich gut einfügen, kann auf die starre Vorschrift, dass nur rotes bis rotbraunes Eindeckungsmaterial verwendet werden muss, verzichtet werden. Es gibt zwischenzeitlich genügend Beispiele für eine gute Gestaltung von Aus-senfassaden mit großflächigen Materialien.

Die Außenfassaden sollen nicht zu stark ausstrahlen. Es sind deshalb gedeckte Farben zu verwenden mit einem Hellbezugswert von 20 - 80 Auf eine Vorschrift über das Format des Materials für die Außenfassaden wird nun verzichtet. Die bisherige Vorschrift, dass nur Material in Ziegelgröße bei Fassadenverkleidungen zulässig ist, ist nicht haltbar, da bei einem Verputz der Außenfassaden ebenfalls große Flächen vorhanden sind.

Bei den Dachüberständen sowie den Trauf- und Ortgangverkleidungen bleiben die Vorschriften des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bestehen, da diese sich bewährt haben im Hinblick auf die Auflockerung der Gebäudefassaden und den Schutz der Gebäude.

Weitere örtliche Bauvorschriften, abweichend vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan, werden bzgl. der Stellplätze getroffen. Für die verschiedenen Nutzungen im Plangebiet sind mindestens 76 Stellplätze nachzuweisen. Bei einer Grundfläche von 5,00 m x 2,50 m je Stellplatz sind dies 950 qm ohne die erforderlichen Fahrgassen. Damit die Versiegelung des Plangebiets so gering wie möglich gehalten wird, sind die Stellplätze und die dazu erforderlichen Fahrgassen wasserdurchlässig anzulegen.

Die Vereine sind oftmals auf Werbeeinnahmen angewiesen. Aus diesem Grund sollen im Bereich der Vereinsheime und der Spielfelder Werbeanlagen zulässig sein. Außerhalb dieser Flächen sind Werbeanlagen nicht zulässig.

Auch hier gilt, dass die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgelegten Vorschriften weiterhin gültig sind, wenn in diesem Plan keine Änderungen vorgenommen wurden. Dies trifft auf die örtlichen Bauvorschriften bzgl. Einfriedigungen und Aufschüttungen zu. Ebenfalls werden die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan enthaltenen Hinweise weiter gültig sein.

14. Finanzierung

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes verursacht folgende Kosten:

Planungskosten	3.000,-- Euro
Bau des Rasenspielfeldes und Umbau des Tennenspielfeldes zu einem Kunstrasenplatz	800.000,-- Euro
Anlegung der Stellplätze	27.000,-- Euro
insgesamt	830.000,-- Euro.

Diesen Ausgaben stehen 194.291,-- Euro Zuschuss aus dem Ausgleichsstock gegenüber. Die Maßnahme ist im Vermögenshaushalt 2001 und 2002 finanziert. Die Kosten für den Bau der Stellplätze werden in den Haushalt 2003 aufgenommen.

Aufgestellt:
Berglen, den 26.06.2002 / 10. 10.2002
Bürgermeisteramt
Steinwand

Gemeinde Berglen
Rems-Murr-Kreis

S a t z u n g

über den Bebauungsplan

„Sportgelände Brühl- Änderung“
- Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB -

auf Gemarkung Steinach

Aufgrund von § 4 Abs. 1 Satz 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (GBl. Seite 578, berichtigt Seite 720), § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. Seite 2141, berichtigt 1998 I Seite 137), geändert durch Artikel 7 Abs. 4 des Gesetzes zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (MietrechtsreformG) vom 19. Juni 2001 (BGBl. I Seite 1149), Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I Seite 1950) und Artikel 11 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13.09.2001 (BGBl. I Seite 2376) hat der Gemeinderat der Gemeinde Berglen am 22.10.2002 folgende

S a t z u n g

beschlossen:

Einziger Paragraf

(1) Der Bebauungsplan „Sportgelände Brühl – Änderung“ -Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB- besteht aus dem Lageplan mit Textteil und Zeichenerklärung des Vermessungsbüros Rudi Schüle, Eichenweg 22, 73650 Winterbach vom 18.06.2002 / 20.09.2002.

(2) Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Lageplan. Er ist mit einer schwarzen, unterbrochenen Linie umfasst.

(3) Die vom Gemeinderat am 22.10.2002 beschlossene Begründung zum Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB vom 26.06.2002 / 10.10.2002 ist als Anlage beigefügt.

(4) Der Bebauungsplan enthält auch örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO, die Bestandteil dieser Satzung sind.

(5) Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Wolfgang Schille
Bürgermeister

GEMEINDE BERGLEN · REMS-MURR-KREIS

Die Richtigkeit vorstehender Fotokopie des Originals bestätigt
Berglen, den 8.10.2004