Landkreis: Rems - Murr
Gemeinde: Berglen
Gemarkung: Steinach

BEBAUUNGSPLAN

BRUCK - KREUZGÄRTEN

1. Änderung

PLANVERFASSER

Vermessungsbüro
KLOTZ & BRÄNDLE
Fliederstraße 3
Tel: 07195/66101
Fax. 07195/179727
71397 Leutenbach, den 6.9.1996/18.12.1996

.....

Dipl.-Ing. (FH)

Landkreis: Rems - Murr
Gemeinde: Berglen
Gemarkung: Steinach

BEBAUUNGSPLAN

Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB

BRUCK-KREUZGÄRTEN 1. Änderung

TEXTTEIL

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBL.I S.2253), geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBL.S.1093) durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.09.1990 (BGBL.II S.885), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I Seite 466) zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993.

- Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBauerlG) vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926) Artikel 2 - Maßnahmengesetz zu Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) geändert durch Artikel 15 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) - Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB.MaßnahmenG) bekanntgemacht am 6.05.1993 (BGBl. I 623).

- die Baunutzungsverordnung i.d.F.der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBL.S.132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V. mit Gesetz vom 23.09.1990 (BGBL.II S.885, 1124).

- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBL.I S.58).

- die Landesbauordnung für Baden - Württemberg (LBO) i.d.F. vom 8.August 1995 (GVBI. S. 617)

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden Planungs- und Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie früheren baupolizeilichen Vorschriften werden aufgehoben.

VERFAHRENSVERMERKE

Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB

1. Aufstellungsbeschluß
   (§ 2 BauGB) vom ..... 26. Nov. 1996

2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr.1
   (§ 2 BauGB) am ..... 05. Dez. 1996

3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung
   (§ 3 BauGB) am ..... —

4. Auslegungsbeschluß
   (§ 3 BauGB) vom .....

5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr.4
   (§ 3 BauGB) am .....

6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs
   (§ 3 BauGB) vom ..... bis ..... 20. Dez. 1996

7. Satzungsbeschluß
   (§ 10 BauGB + § 73 LBO) vom .....

8. Anzeige beim LRA Rems-Murr-Kreis
   (§ 11 BauGB) ..... 21. Feb. 1997

9. Bestätigung des LRA, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht wird ..... nicht erforderlich

10. Ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens
    (§ 12 BauGB) am ..... 20. März 1997

11. Rechtsverbindlichkeit des Planes
    (§ 12 BauGB) .....

12. Entschädigungsansprüche gem § 44 Abs.4 BauGB erloschen am ..... 31. Dez. 2000

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 17. März 1997

.....
(Unterschrift)
Bürgermeister

GEMEINDE BERGLEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

WA = Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

GRZ 0,4 = Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO entsprechend Planeinschrieb

GFZ (0,8) = Geschoßflächenzahl gem. § 20 BauNVO entsprechend Planeinschrieb

1.3 Bauweise (§9 (1) BauGB)

ED = offene Bauweise
nur Einzel.- u. Doppelhäuser zul. gem. § 22 (2) BauNVO

1.4. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 bzw. 22 BauGB)

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Garagenbaufenstern zulässig.
Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhenlage wird festgesetzt durch:
- Festlegung der EFH als Bezughöhe
- Festlegung der max. zul. Traufhöhe (TH) bezogen auf die EFH
- Festlegung der max. zul. Firsthöhe (FH) bezogen auf die EFH

EFH = Erdgeschoßfußbodebhöhe
Traufhöhe = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut
Firsthöhe = Schnittpunkt der Dachhautoberkanten

Eine Veränderung der EFH ist möglich, jedoch dürfen die auf die festgelegte EFH bezogenen Trauf- und Firsthöhen nicht überschritten werden.
Die max. zul. Traufhöhe gilt für mind. 2/3 der Gebäudelänge.
Die max. zul. Firsthöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge.

1.6 Überschreitung der Baugrenze

Untergeordnete Bauteile und Vorbauten wie Überdachungen, Balkone, Gesimse usw. dürfen die Baugrenze bis max. 1,50 m überschreiten.

Nebenanlagen sind bis 40 m^3 umbauten Raum auch außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9(4) BauGB u. § 74 LBO)

2.1. DACHFORM UND DACHNEIGUNG

Satteldächer mit Dachneigung entsprechend Planeinschrieb,
Garagen sind als begrüntes Flachdach (max. 3°) auszuführen.

2.2. Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind rot- bis brauntönige Materialien
(z.B. Ziegel- oder Betondachsteine) zulässig.
Bei Einbau von Solaranlagen auf den Dachflächen sind
Ausnahmen möglich.

2.3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind als Schleppgauben oder Sattelgauben zulässig,
wenn ihre Länge 50% der Dachlänge nicht überschreitet.
Ihre Einzellänge darf max. 3.00m betragen.
Die Gauben müssen folgende Abstände einhalten:
Von der Giebelwand mindestens 1.50m
Vom First mindestens 1.20m

Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihre Gesamtlänge 1/3 der
Trauflänge des Daches nicht überschreitet.
Ihre Einzellänge darf max. 3.00m betragen.
Von der Giebelwand ist ein Abstand von mindestens 1.50m und
vom First mindestens 1.20m einzuhalten.

2.4. Äussere Gestaltung

Aussenwandflächen sind überwiegend als Putz - oder Holzflächen
auszuführen. Zur Gliederung sind untergeordnete Flächen aus natürlichem
Material und in anderer Farbe zulässig.
Glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig.

2.5 Stellplätze für Kraftfahrzeuge müssen mit einem wasserdurchlässigen
Belag hergestellt werden.

3. Hinweise

3.1. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde sowie das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu benachrichtigen (§ 37 (4) WG).

3.2. Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, erlaubt.
Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

3.3. Bei der Bebauung des Plangebiets ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten (siehe Merkblatt).

3.4. Die ausführenden Firmen werden auf die Meldepflicht von Bodenfunden hingewiesen. (§ 20 Denkmalschutzgesetz)