

Rems - Murr - Kreis  
Gemeinde Berglen  
Gemarkung Bretzenacker

L1



# Bebauungsplan „FINKENSTRASSE“

2

Lageplan M 1:500 (Auszug aus dem Liegenschaftskataster)

## Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 17.09.1980

Ortsüblich bekannt gemacht am 25.09.1980

Bürgerbeteiligung gemäß § 2a BBauG am 15.06.1981 und 27.04.1982

Als Entwurf gemäß § 2a BBauG ausgelegt vom 04.07.1983 bis 04.08.1983

Auslegung bekannt gemacht am 23.06.1983

Als Satzung gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 28.09.1983

Genehmigt gemäß § 11 BBauG vom LRA Rems-Murr mit Erlaß vom 10.02.1984 Nr. 4011 bu-do

Genehmigung und Auslegung bekannt gemacht am 01. März 1984

In Kraft getreten am 01.03.1984



Berglen, den 15.02.1984

*Kleinabe*  
(Unterschrift)  
Bürgermeister

Gefertigt: Urbach, den 6. Juni 1983

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

*Schüle*  
(Unterschrift)



Genehmigt  
gem. Erlaß des  
Landratsamtes  
Rems-Murr-Kreis

vom 10. FEB. 1984

gez. *Unrath*  
beurkundet *Buchhöcker*  
Buchhöcker

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind das Bundesbaugesetz - 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 Städtebaurecht vom 6. 7. 1979 (BGBl. I S. 949), die Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung vom 15. 9. 1977 (BGBl. I S. 1763) die Planzeichenverordnung - PlanzV81-vom 30. 7. 1981 (BGBl. I S. 833), die Landesbauordnung - LBO f.B 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), geändert durch VO vom 12. 2. 1982 (Ges. Bl. S. 67)

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

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen: ( § 9 Abs. 1 u. 2 BBauG und BauNVO )

### 1.1 Art der baulichen Nutzung: ( §§ 1 - 15 BauNVO )

Entsprechend den Planeinschrieben. Es bedeutet:

MD = Dorfgebiet nach § 5 BauNVO

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung: ( §§ 16 - 21 BauNVO )

Entsprechend den Planeinschrieben. Es bedeuten:

GRZ = Die Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO

GFZ = Die Geschößflächenzahl nach § 20 BauNVO

### 1.3 Zulässige Zahl der Vollgeschosse: ( § 18 BauNVO und § 2 Abs. 4 - 8 LBO )

Entsprechend den Planeinschrieben. Es bedeutet:

I + U = 1 Vollgeschöß und 1 anrechenbares Vollgeschöß im Untergeschöß

### 1.4 Bauweise: ( § 22 BauNVO )

Entsprechend den Planeinschrieben. Es bedeutet:

Abweichende Bauweise ( § 22 Abs. 4 BauNVO )

Wohngebäude sind als Einzelhäuser im Sinne der offenen Bauweise zu errichten.



Die Garagen sind als Grenzgaragen ohne die Höhenbegrenzung nach § 7 Abs. 3 LBO zulässig, Traufhöhe max. 2.75m über der GFH.

### 1.5 Garagen und Stellplätze: ( § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG und § 12 BauNVO )

Garagen und Stellplätze sind nur in den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### Hinweis:

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.

Pro Wohnung müssen mindestens 1.5 Stellplätze nachgewiesen werden

### 1.6 Höhenlage der baulichen Anlagen: ( § 9 Abs. 2 BBauG und § 16 Abs. 3 BauNVO )

Entsprechend den Planeinschrieben wird die Höhenlage festgesetzt durch zwingende Festsetzung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)

Von den zwingend festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhen kann in begründeten Fällen um  $\pm 0.25$  m abgewichen werden.

Die Höhenlage der Garagen wird durch die Begrenzung der max. zulässigen Steigung/Gefälle der Zufahrt festgelegt.

1.7 Stellung der baulichen Anlagen: ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG )

Maßgebend für die Stellung der Gebäude ( Firstrichtung ) ist die Eintragung im Lageplan

1.8 Nebenanlagen: ( § 14 BauNVO )

Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude handelt, bis max. 15.0 cbm Bruttoraum - inhalt ( der umbaute Raum wird nach den Außenmaßen der Gebäude berechnet ), jedoch pro Baugrundstück nur ein Gebäude, zugelassen.

Hinweis: Siehe auch Ziffer 2.3.6

1.9 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.

1.10 Pflanzbindung: ( § 9 Abs. 1 Nr. 25b BBauG )

Pflanzbindung für Streuobstbau und Böschungsgehölz siehe Lageplan.

1.11 Unbedeutende Bauteile: ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 23 Abs. 3 BauNVO )

Balkone und andere unbedeutende Bauteile dürfen die Baugrenze um max. 1.50m überschreiten.

1.12 Flächen für Böschungen: ( § 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG )

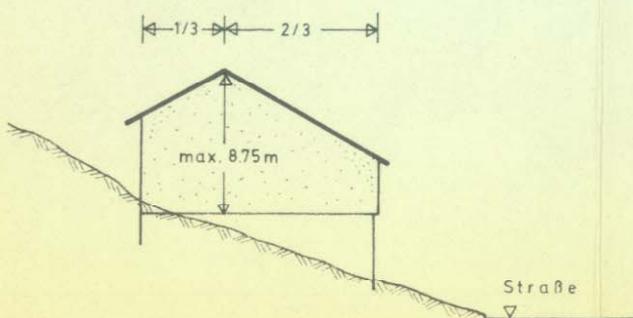
Die im Lageplan dargestellten Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen ( Böschungen ) sind zur Erstellung des Straßenkörpers notwendig. Sie sind als Teil der Erschließungsanlage auf den Baugrundstücken herzustellen. Die Ausdehnungen der Böschungen sind im Lageplan dargestellt.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen: ( § 9 Abs. 4 BBauG und § 111 LBO )

2.1 Gebäudehöhen: ( § 111 Abs. 1 Nr. 8 LBO )

Entsprechend den Planeinschriften wird die Gebäudhöhe begrenzt durch zwingende Festsetzung der EFH, dabei wird die zulässige Firsthöhe festgelegt: I+U: max. 8.75m über der EFH.

Eine Verschiebung des Firstes bis max. 1/3 der Gebäudetiefe unter Beibehaltung der vorgeschriebenen Dachneigung und der zulässigen Firsthöhe ist zulässig.



Geschoßversätze innerhalb der Gebäude sind zulässig, wenn die festgesetzte Firsthöhe nicht verändert wird.

Ausnahmen von den Festsetzungen in Ziffer 2.1 können gestattet werden, wenn eine unbeabsichtigte Härte im Bauantrag begründet wird; die Abweichung darf max. ± 0,25 m betragen.

Die Firsthöhe bezieht sich auf den Schnittpunkt der Oberkanten Dachhaut des Gebäudes.

## 2.2 Dachform: ( § 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO )

Zulässig sind nur Satteldächer. Walmdächer sind nicht zugelassen. Für die Dachneigungen sind die Eintragungen im Lageplan maßgebend.

Dachaufbauten sind zulässig, wenn ihre Gesamtlänge max. 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreitet.

Von der festgesetzten Dachform kann abgewichen werden, wenn die Dachneigung nicht verändert und die festgesetzte Dachform über mindestens 2/3 der Gebäudelänge eingehalten wird.

Für Garagen sind nur Satteldächer, Dachneigung 30 – 35°, zulässig.

## 2.3 Äußere Gestaltung der Gebäude: ( § 111 Abs. 1 Nr. 1 und § 16 LBO )

### 2.3.1 Dacheindeckung:

Die Satteldächer sind mit naturrotem bis rotbraunem Eindeckungsmaterial in kleinmaßstäblichen Formaten ( Ziegelgröße ) einzudecken; Dacheindeckung mit schwarzem Material ist nicht zugelassen.

### 2.3.2 Fassadengestaltung:

Die Außenfassaden ( Putz, Mauerwerk, Holz, Fassadenplatten ) sind in gedeckten Farben auszuführen; reinweiße oder schwarze Anstriche bzw. Materialien sind nicht zulässig.

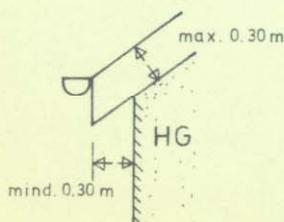
### 2.3.3 Nebeneinanderstehende Garagen sind hinsichtlich

- Garagenhöhen
  - Dachrandausbildung
  - straßenseitige Traufhöhen
  - Dachform und Dachneigung
  - Art und Farbe der Dacheindeckung
- zwingend anzugleichen

### 2.3.4 Dachüberstände sind zwingend vorgeschrieben:

- traufseitig mindestens 0.30 m
- giebelseitig mindestens 0.20 m

### 2.3.5 Die Trauf- und Ortgangverkleidung darf nicht breiter als 0.30m ausgeführt werden.



### 2.3.6 Für Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, gelten folgende Festsetzungen:

- Dachform als Satteldach oder Pultdach mit 20 – 30 ° Neigung.
- Angleichung der äußeren Gestaltung an das Hauptgebäude ( Material, Struktur, Farbe, Oberfläche oder Verbretterung mit Holz )
- Angleichung der Dacheindeckung ( Material und Farbe ) an das Hauptgebäude
- Wand - und Dachverkleidungen aus Pappe oder Wellblech sind nicht zulässig.

Nach § 7 Abs. 2 LBO ist ein Grenzabstand von mindestens 3.00m einzuhalten.  
Die nach der LBO erforderlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

## 2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen: ( § 13 Abs. 3 und § 111 Abs. 2 Nr.1 LBO )

Veränderungen des natürlichen Geländes durch Aufschüttungen oder Abgrabungen von mehr als 1.00m Höhenunterschied sind nicht zulässig. An den Grundstücksgrenzen muß das Gelände angeglichen werden.

Generell sind die Geländeänderungen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen darzustellen. § 89 Abs. 1 Nr. 19 LBO bleibt unberührt.

## 2.5 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.

2.5.1 An öffentlichen Verkehrsflächen sind nur lebende Einfriedigungen ( Hecken ) und darin verwachsene Drahtzäune bis zu einer Höhe von 1.00 m über Straßenniveau zulässig.

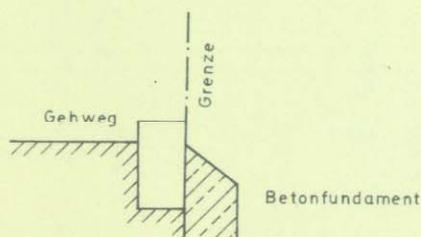
2.5.2 Entlang der übrigen Grundstückseiten sind tote Einfriedigungen ( Holzzäune , Mauern ) nur bis zu einer Höhe von 1.00m über Gelände zulässig.

2.6 Private Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von max. 1.00m über Gelände zulässig. Nebeneinanderliegende Mauern sind in Material und Höhe anzugleichen.

## 3. Hinweise :

3.1 Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind Stützmauern nicht erforderlich. Entsprechend den Einzeichnungen im Lageplan wird das Gelände abgebösch.

3.2 Die zur Befestigung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Betonfundamente sind vom jeweiligen Anlieger zu dulden.



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