

Gemeinde

Rems - Murr - Kreis  
Gemeinde Berglen  
Gemarkung OPPELSBOHM



Genehmigt  
gem. Erlaß des  
Landratsamtes  
Rems-Murr-Kreis

vom 2 3. AUG. 1984

gez. Unrath  
beurkundet

*Buchhöcker*  
Buchhöcker

# BEBAUUNGSPLAN

## ALTER HAU

<u>VORGÄNGE:</u> Bebauungsplan Alter Hau I	gen. 16.07.1968
Bebauungsplan Alter Hau II	gen. 20.12.1967
Bebauungsplan Alter Hau III	gen. 04.08.1971
Bebauungsplan Alter Hau III Erweiterung	gen. 09.06.1976

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

## VERFAHRENSVERMERKE :

Aufstellungsbeschluß

vom. ~~28.04.1982~~ 28.04.1982

Öffentl. Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BBauG)

am. ~~13.04.1981~~ 13.05.1982

Feststellung des Entwurfs - Beschluß -

vom. 28.09.1983

Auslegung des Entwurfs (§ 2 Abs. 6 BBauG)

vom. 17.10.83 bis 17.11.1983

1t. öffentl. Bekanntmachung

vom. 06.10.1983

Satzungsbeschluß (§ 10 BBauG)

vom. 20.06.1984

Genehmigung (§ 11 BBauG)

vom. 23.08.1984

durch. LRA Reus-Murr-Kreis, Waiblingen Nr. 4011 bu-do

Öffentl. Bekanntmachung der Genehmigung  
(§ 12 BBauG)

am. 30.08.1984

Rechtsverbindlich (§ 12 BBauG)

am. 30.08.1984

Entschädigungsansprüche gem. § 44 c BBauG  
erlöschen

am. 31.12.1987

*Auerka*



Berglen, den 30.08.1984  
Bürgermeister:  
*W. Schnabel*  
Schnabel

GEFERTIGT :

Kernen i.R., den 20.06.83 / 28.09.83

*s. H. Rommel*

**WILFRIED KAUTZ**

INGENIEURBÜRO für Vermessungswesen GmbH  
Bau-, Lage- u. Höhenmessungen,  
Lage- u. Bebauungspläne, Leitungskataster  
Schafstraße 3, Tel. (071 51) 4 20 79 u. 4 20 70  
7053 KERNEN i.R.-Rommelshausen

**Auf Deckblatt geändert:**

Kernen i.R., den 14.05.1984

*s. H. Rommel*

# TEXTTEIL :

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (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 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), die Planzeichenverordnung (PlanzV 81) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833), die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 20.06.1972 (Ges.Bl. S. 352), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.02.1980 (Ges.Bl. S. 116), und die Garagenverordnung (GaVO) vom 25.07.1973 (Ges.Bl. S. 325), geändert durch VO vom 12.02.1982 (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+2 BBauG u. BauNVO)

### 1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 1-15 BauNVO)

Entsprechend den Planeinschrieben. Es bedeuten:

**WA** = Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

 = Baugrundstück für den Gemeinbedarf  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 ~~und Abs. 6~~ BBauG)

### 1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 16-21 BauNVO)

Für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Die Grundflächenzahl = GRZ = 0,4 nach § 19 BauNVO

Die Geschoßflächenzahl = GFZ = 0,8 nach § 20 BauNVO

### 1.3. ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 18 BauNVO u. § 2 Abs. 4-8 LBO)

Für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

II = 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

### 1.4. BAUWEISE (§ 22 BauNVO)

Entsprechend den Planeinschrieben. Es bedeuten:



= Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO), nur Einzelhäuser zulässig



= Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO), nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

### 1.5. GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG u. § 12 BauNVO)

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

Ausnahmsweise können weitere notwendige Stellplätze unmittelbar anschließend an diese festgesetzten Flächen zugelassen werden.

Hinweis: Zwischen Toreinfahrt und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mindestens 5,50 m 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 darf ein Gefälle bzw. eine Steigung von max. 10 % nicht überschreiten, ausgenommen Flst 2161 (Orffstr 20)

1.6. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 2 BBauG u. ~~§ 16 Abs. 3 BauNVO~~)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen der Gebäude werden im Baugenehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde nach vorzulegenden Geländeschnitten festgesetzt.

1.7. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Maßgebend für die Stellung der Gebäude (Firstrichtung) sind die Zeichnungen im Lageplan.

1.8. NEBENANLAGEN nach § 14 BauNVO

sind, soweit es sich um Gebäude handelt, nur in den mit dem Buchstaben N näher bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen bis max. 25 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt (der umbaute Raum wird nach den Außenmaßen der Gebäude berechnet), jedoch pro Baugrundstück nur ein Gebäude zugelassen.

1.9. PFLANZGEBOT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG)

Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen aus bodenständigen Gehölzen max. 3,00m hoch. Die Flächen sind zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

Pflanzgebot für Einzelbäume

Entsprechend der Planzeichnung sind Einzelbäume als Hochstämme anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

Empfohlen werden entlang des Bachlaufs:

Schwarzerle, Purpurweide, Esche, Ulme, Pfaffenhütchen, Wasserschneeball, Traubenkirsche usw.

1.10. UNBEDEUTENDE BAUTEILE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG u. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Balkone und andere unbedeutende Bauteile dürfen die Baugrenzen um max. 1,50 m überschreiten.

1.11. FLÄCHEN FÜR BÜSCHUNGEN UND STÜTZMAUERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG)

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der Wendeplatten Stützmauern erforderlich. Diese sind als Teil der Erschließungsanlage auf den Grundstücken max. 1,50 m hoch und ca. 0,3 m breit auszuführen. Mehrhöhe ist im Verhältnis 1 : 1,5 ab- bzw. anzuböschten.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BBauG u. § 111 LBO)

2.1. DACHFORMEN (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Entsprechend den Planeinschriften. Es bedeuten:

SD 15-25° = Satteldach mit 15-25° Neigung

SD 30° = Satteldach mit 30° Neigung

SD 30-40° = Satteldach mit 30-40° Neigung

Bei Garagen sind nur Flachdächer mit 0-3° Neigung zulässig.

Bei Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, sind westlich der Hindemithstraße nur Satteldächer mit 20-30° Neigung, östlich der Orffstraße nur Pultdächer mit 8-10° Neigung zulässig. Zusammengebaute Nebenanlagen sind einander zwingend anzugleichen.

## 2.2. AUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 u. § 16 LBO)

Die Satteldächer sind mit naturrotem bis rotbraunem Eindeckungs-material in kleinmaßstäblichen Formaten (Ziegelgröße) einzudecken; schwarzes Material ist nicht zugelassen.

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

Für Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, gelten folgende Festsetzungen: - Dachform als SD bzw. PD (siehe Ziff. 2.1.)

- Angleichung der äußeren Gestaltung an das Hauptge-bäude (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 unzulässig

Zusammengebaute Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, sind hinsichtlich ihrer Höhe, Dachrandausbildung, Dacheindeckung und Farbe einander zwingend anzugleichen.

## 2.3. EINFRIEDIGUNGEN (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

Als Einfriedigungen sind Hecken (keine Nadelgehölze), 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.

An öffentlichen Verkehrsflächen sind hinter einer 30-50 cm hohen Sockelmauer nur lebende Einfriedigungen (Hecken) und darin verwachsene Drahtzäune bis zu einer Höhe von 1,00 m über Straßenniveau zulässig.

Entlang der übrigen Grunstücksseiten sind tote Einfriedigungen, wie Holzzäune und Mauern, nur bis zu einer Höhe von 1,00 m über Gelände zulässig.

## 3. HINWEISE

- 3.1. Die zur Befestigung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Betonfundamente sind von den jeweiligen Anliegern zu dulden.

