Rems-Murr-Kreis
Gemeinde Berglen
Gemarkung Oppelsbohm

1 IV

Bebauungsplan „Rotland"

Vorgänge: Beb. Plan „Forstäcker" rv. 8.3.1968
Beb. Plan „Zwerchäcker" rv. 2.9.1982

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

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), in der derzeit geltenden Fassung.
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.8.1990 i.V. mit Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl. II S. 885, 1124) sowie durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8.8.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521), geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760)
- Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege (Bundesnaturgesetz-BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.9.1998 (BGBl. I S. 2994)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 5.9.2001 (BGBl. I S. 2351)

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)

Zulässig sind die in § 4 (1) + (2) Nr. 1-3 BauNVO genannten baulichen Anlagen.

Fläche für den Naturschutz (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Private Grünfläche (§9(1) Nr. 15 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB + §§ 16-21 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)

a = Abweichende Bauweise (§22(4) BauNVO) Offene Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

E = Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO). Nur Einzelhäuser zulässig.

Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.

4. Nebenanlagen: (§ 9(1) BauGB + § 14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

5. Überbaubare Grundstücksflächen: (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach §23(3) BauNVO festgelegt.

6. Vortretende Bauteile: (§ 23 (3) BauNVO + § 5 (6) Nr. 1,2 LBO)

Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 (6) Nr. 1,2 LBO dürfen die Baugrenze ausnahmsweise bis max. 1.50 m überschreiten.

Über die ausnahmsweise Zulassung entscheidet die Baurechtsbehörde.

7. Garagen und Stellplätze: (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ihr Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muß 5.50 m betragen.

Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen:
(§ 9(2) BauGB + §16(2) Nr. 4 BauNVO + § 18 BauNVO)

- Festlegung der EFH als Bezugshöhe.
- Festlegung der max. zul. Traufhöhe (TH) bezogen auf die EFH.

Siehe Eintragungen im Lageplan.

EFH = Erdgeschoßfußbodenhöhe

Traufhöhe = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberseite Dachhaut.

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

9. Fläche für den Naturschutz (§9(1) Nr. 20 BauGB)

Für Vögel sind 5 Nistkästen und eine Steinkauzröhre anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

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

Die festgesetzten Flächen sind gemäß den Pflanzlisten zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Standorte der Bäume dürfen bis 5m verschoben werden.

pfg 1: Hochstämmige Obstbäume
pfg 2: Großkronige, hochstämmige Laubbäume
pfg 3: Kleinkronige Laubbäume
pfg 4: Naturnahe Heckensträucher

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

Erhaltung vorhandener Obsthochstämme.

In jeder Phase der Baumaßnahme sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. (Siehe DIN 18920; Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

A. 12. Flächen für Böschungen: (§ 9(1) Nr. 26 BauGB)

Die im Lageplan dargestellten Flächen für Böschungen sind zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig. Sie sind als Teil der Erschließungsanlage auf den Baugrundstücken herzustellen und zu dulden.

A. 13. Leitungsrechte: (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

Siehe Eintrag im Lageplan.

B. Örtliche Bauvorschriften: (§ 74 LBO)

1. Dachform und Dachneigung: (§ 74(1) Nr. 1 LBO)

Wohngebäude: Pultdächer mit 10-12° Neigung begrünt.

Garagen: Verdistraße 3,5,7: Flachdächer mit extensiver Begrünung.
Verdistraße 6: Flachdach.

2. Äußere Gestaltung der Wohngebäude (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1 Dacheindeckung:

Die Pultdächer sind extensiv zu begrünen.

2.2 Fassadengestaltung:

Die Fassaden sind in erdfarbenen Tönen mit einem Hellbezugswert von 20-80 auszuführen. Bei Fassadenverkleidungen sind nur kleinmaßstäbliche Formate (Ziegelgröße) zugelassen. Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Kunststoff oder Baustoffimitationen sind nicht zulässig.

2.3 Dachüberstände sind zwingend vorgeschrieben:

Traufseitig mind. 30 cm — Giebelseitig mind. 20 cm.

2.4 Die Trauf- und Ortgangverkleidung

darf nicht breiter als 30 cm ausgeführt werden.

2.5 Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind nicht zulässig.

2.6 Dacheinschnitte:

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

3. Solaranlagen: (§ 74(1) Nr.1 LBO)

Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig. Von den Gestaltungsvorschriften nach Ziff. B.1. und B.2. sind beim Einbau von Solaranlagen grundsätzlich Ausnahmen zulässig bis max. 50 % der Dachfläche.

4. Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 74(1) Nr. 3 LBO)

Veränderungen des natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1.50 m Höhenunterschied sind nicht zugelassen. (Nur bei Wohngebäuden). Ausnahmen sind in begründeten Fällen zugelassen.

Hinweis: Generell sind die Geländeveränderungen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen darzustellen. Amtliche Geländeschnitte sind in 2-facher Fertigung vorzulegen.

5. Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen: (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Mit Einfriedigungen ist im Wendeplattenbereich ein Abstand von 1.00 m, im übrigen Bereich von mind. 0.50 m einzuhalten. Die Höhe über Straßenniveau darf 1.20 m betragen. Zugelassen sind Hecken aus einheimischen Laubgehölzen, Drahtzäune in Verbindung mit Hecken, Holzzäune mit senkrechten Latten und Mauern aus Natursteinen.

6. Gestaltung der Außenanlagen und Stellplätze: (§ 74(1) Nr.3 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Erschliessungsflächen und Stellplatzflächen gärtnerisch anzulegen.

Erschliessungsflächen (Garagenzufahrten, Wege) und oberirdische Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen (Abflußbeiwert ≦ 0.5) hergestellt werden. Wasserdurchlässige Beläge sind z. B.: Rasensteine, Spurplatten, Schotterrasen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen u. Ä..

7. Außenantennen: (§ 74(1) Nr. 4 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.

8. Niederspannungsleitung: (§ 74(1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

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 § 27 DSchG wird verwiesen.

2.1 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.

2.2 Wird im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Rems - Murr - Kreis zu benachrichtigen.

2.3. 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.

3. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (Bod SchG), insbesondere auf §4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens.

3.1 Wiederverwertung von Erdaushub

3.1.1 Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

3.1.2 Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschieben. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.

3.1.3 Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

3.1.4 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.

3.2 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 $< 4\ N / cm^2$) ausgeführt werden.

3.3 Bodenbelastungen

3.3.1 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.

3.3.2 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, daß Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

3.3.3 Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Rems - Murr- Kreis zu benachrichtigen.

3.3.4 Unbrauchbare und / oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

4. Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde.

5. Werden bei Erdbewegungen Altlasten festgestellt, so ist dies dem Fachbereich „Technik" des Umweltschutzamtes sowie dem Gesundheitsamt mitzuteilen.

6. Bei der Bauausführung der Gebäude ist auf den Einbruchsschutz zu achten. Auf die Möglichkeit einer kostenlosen sicherungstechnischen Beratung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bei der Polizeidirektion Waiblingen, Tel. 07151/ 562586 wird hingewiesen.

7. Die Erstellung von Zisternen wird empfohlen.

Pflanzliste pfg 1: Hochstämmige Obstbäume: (01)

Apfelbäume: - Jakob Fischer - Hauxapfel - Boskoob - Linsenhofer
- Brettacher - Kardinal Bea - Josef Musch - Schwaikeimer Rambur
- Engelsberger - Teuringer Rambur

Birnbäume: - Champagner Bratbirne - Schweizer Wasserbirne - Gelbmöstler - Palmischbirne

Veredelte und unveredelte Walnussbäume

Süßkirschen in Sorten

Zwetschgenbäume

Pflanzliste pfg 2: Großkronige, hochstämmige Laubbäume: (pfg 2)

Acer platanoides	- Spitzahorn
Fagus sylvatica	- Buche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Tilia cordata	- Sommerlinde

Pflanzliste pfg 3: Kleinkronige Laubbäume: (03)

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Crataegus x prunifolia	- pflaumenbl. Weißdorn
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Sorbus intermedia	- Mehlbeere

Pflanzliste pfg 4: Naturnahe Heckensträucher: (pfg 4)

Prunus spinosa	- Schlehe
Cornus sanguinea	- Blutroter Hartriegel
Rosa canina	- Hundsrose
Viburnum opulus	- Gew. Schneeball
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen

Verfahrensvermerke:

Auslegungsbeschluß im Sinne von § 3 Abs. 2 BauGB vom Gemeinderat gefasst am ..... 15.1.2002 .....

Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Gemeinde am ..... 24.1.2002 .....

Öffentlich ausgelegt samt Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom.....bis ..... 4.2.2002 - 4.3.2002

Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am ..... 19.3.2002 .....

~~Genehmigt gem. § 10 Abs. 2 BauGB durch Erlass des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis~~ vom ..... —

In Kraft getreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch öffentliche Bekanntmachung der Satzung/~~Genehmigung~~ im Amtsblatt der Gemeinde am ..... 05. April 2002 .....

Berglen, den 15. Jan. 2002

.....
Schille
Bürgermeister

Gefertigt: Winterbach, den 26. Oktober 2001 / 15. Januar 2002

(Unterschrift)

Vermessungsbüro
Rudi Schüle
Eichenweg 22
73650 Winterbach
Tel. 07181 / 72211
Fax. 07181 / 45453

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

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 27. März 2002

Schille
Bürgermeister

GEMEINDE BERGLEN
REMS-MURR-KREIS