

Rems - Murr - Kreis
Gemeinde Berglen
Gemarkung Steinach



Bebauungsplan

„ Fichtenstraße-Westlicher Teil “

Vorgänge: 1. Beb.Plan „ Kelteräcker “ gen.v. 10.6.1966
2. Beb.Plan „ Kelteräcker II Steinach “ Änderung rv. 15.6.1979

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).
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Eingangsvertrag vom 31.8.1990 iV mit Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl. II S. 885, 1124) sowie durch Artikel 3 des Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Planzeichenverordnung 1990 (Planz V 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).

Jeweils in der derzeit geltenden Fassung!

Verfahrensvermerke:

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

19.10.2004

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

21.10.2004

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

2.11.2004 – 2.12.2004

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

7.12.2004

~~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

16.12.2004

Berglen, den 08.12.2004


Schille
Bürgermeister



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)

MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

MI 1: Zulässig sind die in § 6 (2) Nr. 1 - 7 BauNVO genannten baulichen Anlagen.

MI 2: Zulässig sind die in § 6 (2) Nr. 1 - 5 BauNVO genannten baulichen Anlagen.

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.

Bei der Berechnung von Grund- und Geschossfläche darf bei den Gebäuden Fichtenstraße 5/1, 11, 13, 15 die „Fläche für Maßnahmen“ herangezogen werden (§ 19(3) BauNVO)

3. Bauweise: (§9(1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

o = Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)



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

Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.

4. Überbaubare Grundstücksflächen: (§9(1) Nr. 2 BauGB i. V.m. § 23(3) BauNVO)

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

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

Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ihr Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muß 5,00 m betragen.

Stellplätze sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen:

(§ 9(2) BauGB + § 16(2) Nr. 4 BauNVO + § 18 BauNVO)

Die Höhenlage wird festgesetzt durch:

— Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) als Bezugshöhe.

— Festlegung der max. zul. Traufhöhe (TH) bezogen auf die EFH.

Traufhöhe = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberseite Dachhaut.

Die max. zulässige Traufhöhe gilt für mind. 2/3 der Gebäudelänge.

— Festlegung der max. zul. Firsthöhe (FH) bezogen auf die EFH.

Firsthöhe = Schnittpunkt der Dachhautoberkanten.

Die max. zulässige Firsthöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge.

Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.

Eine Veränderung der EFH ist möglich, die auf die festgelegte EFH bezogenen Trauf- bzw. Firsthöhen dürfen jedoch nicht überschritten werden.

7. Stellung der baulichen Anlagen: (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die im Lageplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind zwingend.

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

Bauliche Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis max. 40 cbm Bruttorauminhalt zugelassen, jedoch pro Baugrundstück nur 1 Gebäude

Der Abstand der baulichen Nebenanlagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen muß mind. 5.0m betragen.

9. 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 2.00m überschreiten.

10. Leitungsrecht: (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Lr = Leitungsrecht für die Gemeinde.

Siehe Eintrag im Lageplan.

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

An den bezeichneten Stellen sind heimische Bäume (pfg1) bzw. heimische Sträucher (pfg2) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Abgänge sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Der Standort kann nach planerischen Anforderungen von der Pflandarstellung abweichen, die Anzahl ist bindend.

pfg 1: Heimische Bäume:

Acer campestre — Feldahorn
Carpinus betulus — Hainbuche
Malus sylvestre — Holzapfel
Prunus avium — Vogelkirsche
Sorbus aria — Mehlbeere

pfg 2: Heimische Sträucher:

Cornus sanguinea — Hartriegel
Coryllus avellana — Hasel
Euonymus europaeus — Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare — Liguster
Rosa canina — Heckenrose
Viburnum lantana — Schneeball

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

Die dargestellten Flächen sind als flächenhaftes Naturdenkmal (Schilfflächen) ausgewiesen und zu erhalten.

pfb = Pflanzbindung.

13. Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die innerhalb der Maßnahmenfläche liegenden Schilfflächen sind als flächenhaftes Naturdenkmal (Schilfflächen) ausgewiesen und sind zu erhalten. Die Zufuhr von nicht verunreinigtem Oberflächenwasser aus den angrenzenden Wiesenflächen und den Bauflächen an der Fichtenstraße ist sicherzustellen.

Sonstige Flächen sind als Wiesenflächen mit Gras-Kräuter-Mischung anzulegen bzw. zu erhalten. Bauliche Anlagen (Nebenanlagen) sind nicht zulässig.

Die Ableitung von nicht verschmutztem Oberflächenwasser aus den Baugrundstücken erfolgt in einem offenen Wiesengraben, der in die westlich angrenzende Wiesen-/Schilfflächen entwässert. Der Graben ist dauerhaft offen zu halten. Zur Minderung der Abflussgeschwindigkeit und zum temporären Wasseranstau sind Schwellen im Graben vorzusehen. Eine Bepflanzung mit heimischen Sträuchern und Bäumen ist entlang des Grabens vorzusehen.

B. Örtliche Bauvorschriften: (§ 74 LBO)

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

Wohngebäude: Satteldach. Dachneigung siehe Nutzungsschablone im Lageplan. (M12).

Garagen: Satteldach mit 20 - 35° Neigung.

Pultdach mit 20-35° Neigung.

Flachdach mit Begrünung.

2. Außere Gestaltung der Gebäude (§ 74(1) Nr.1 LBO)

2.1. Die geneigten Dachflächen sind mit kleinformatigem Dachdeckungsmaterial (Ziegelgröße) einzudecken. Dabei sind folgende Farben zugelassen: rot, braun, anthrazit. Schwarze, blaue und grüne Farben sowie Hochglanzfarben (Hochglanzengoben) sind nicht zugelassen.

Verglaste Dachflächen sind zugelassen, der Glasflächenanteil darf max. 50 % der Gesamtdachfläche betragen.

Die Installation von Energiegewinnungsanlagen auf den Dachflächen ist zugelassen, die festgesetzte Dachneigung muß jedoch eingehalten werden.

Für Dachflächen mit einer Neigung bis max. 15° z.B. bei Dachaufbauten wird als Dachdeckungsmaterial auch Zinkblech bzw. Kupferblech zugelassen.

2.2. Für Flachdächer, die nicht als Terrassen genutzt werden, wird eine Begrünung vorgeschrieben.

2.3. Die Außenfassaden sind in gedeckten Farben auszuführen. (Hellbezugswert 20-80) reinweiße oder schwarze Anstriche bzw. Materialien sind nicht zulässig.

2.4. Aneinander gebaute gleichartige Gebäude und Garagen sind hinsichtlich Dachrandausbildung, Dachform, Dachneigung, Art und Farbe der Dacheindeckung zwingend anzugleichen.

2.5. Für bauliche Nebenanlagen gelten folgende Festsetzungen:

— Dachform als Sattel- oder Pultdach.

— Angleichung der äußeren Gestaltung an das Hauptgebäude.

(Material, Struktur, Farbe oder Verbretterung aus Holz).

— Angleichung der Dacheindeckung (Material, Farbe) an das Hauptgebäude.

— Wand- oder Dachverkleidungen aus Teerpappe sind nicht zugelassen.

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

Veränderungen des vorhandenen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 250m zugelassen, in begründeten Fällen sind Ausnahmen nach § 56 (3) LBO möglich.

An den Grundstücksgrenzen ist ein harmonischer Ausgleich zum Gelände auf den Nachbargrundstücken vorzunehmen.

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

4. 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, Schotterrassen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen u.Ä..

Mit dem Bauantrag ist ein Plan zur Gestaltung der Freiflächen einschließlich Pflanzplan im Maßstab 1:100 oder 1:200 einzureichen. (§ 3(6) BauVorl VO).

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

Als Einfriedigungen sind Hecken, Holzzäune oder Mauern zulässig.

Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Naturhecken zugelassen.

Zulässige Höhen der Einfriedigungen:

- lebende Einfriedigungen (Hecken): max. 1.5 m.
- Holzzäune: max. 1.2 m.
- massive Einfriedigungen (Mauern): max. 0.5 m.

Geländebedingte Stützmauern sind hiervon ausgenommen.

6. Außenantennen: (§ 74(1) Nr. 4 LBO)

Je Wohngebäude ist max. 1 Außenantenne und 1 Satellitenempfangsanlage zulässig.

Bei Errichtung einer Satellitenempfangsanlage auf dem Dach eines Gebäudes ist diese Anlage farblich an die Dachfarbe anzugleichen, Werbehinweise auf der Anlage sind nicht zulässig.

7. Niederspannungsfreileitungen: (§ 74(1) Nr. 5 LBO)

Im gesamten Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen.

8. Stellplatznachweis: (§ 74(2) Nr. 2 LBO)

Wohneinheiten bis 40 qm Wohnfläche: 1 Stellplatz.

Wohneinheiten größer als 40 qm Wohnfläche: 1.5 Stellplätze.

Sofern sich bei der Berechnung halbe Stellplätze ergeben, ist aufzurunden.

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 Gestattung. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.
- 3 Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), 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) abzuschleiben. 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 $< 4 \text{ N / cm}^2$) 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. Werden bei Erdbewegungen Altlasten festgestellt, so ist dies dem Fachbereich „Technik“ des Umweltschutzamtes sowie dem Gesundheitsamt mitzuteilen.
- 5. 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.
- 6. Dem Bauherrn wird die Durchführung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen.

Gefertigt: Winterbach, den 12. Juli 2004 / 19. Oktober 2004 / 7. Dezember 2004


(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 15.12.2004


Schille
Bürgermeister

