

Rems - Murr- Kreis
Gemeinde Berglen
Gemarkung Oppelsbohm



Bebauungsplan „Mahlerstraße“

Vorgänge: Beb.Plan „Badäcker“ gen.v. 13.7.1966
Beb.Plan „Badäcker II Erweiterung“ gen.v. 4.3.1974

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

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. Okt. 1997

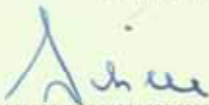

.....
Schille
Bürgermeister



Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluß
(§ 2 BauGB) vom 25.2.1997
2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1
(§ 2 BauGB) am 6.3.1997
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung
(§ 3 BauGB) am 19.2.1997
4. Auslegungsbeschluß
(§ 3 BauGB) vom 28.7.1997
5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4
(§ 3 BauGB) am 31.7.1997
6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs
(§ 3 BauGB) vom bis 11.8.1997 - 11.9.1997
7. Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB + § 74 LBO) vom 23.9.1997
8. Anzeigeverfahren
(§ 11 BauGB) *entfällt*
9. Ortsübliche Bekanntmachung des
~~Anzeigeverfahrens~~ *Satzungsbeschlusses*
(§ 12 BauGB) am 30. Okt. 1997
10. Rechtsverbindlichkeit des Planes
(§ 12 BauGB) 30. Okt. 1997
11. Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 4 BauGB
erlöschen am 31. Dez. 2000

Berglen, den 28. Juli 1997



Schüle
Bürgermeister

Gefertigt: Winterbach, den 25. April 1997 / 28. Juli 1997


(Unterschrift)

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

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Gesetz vom 25. Juli 1988 (BGBl. S. 1093) durch den Einigungsvertrag vom 31.8.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl. II S. 885), geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau - Erleichterungsgesetz - WoBauerlG) vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926) Artikel 2 - Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - Maßnahmen G) geändert durch Artikel 15 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), Neufassung des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB - Maßnahmen G) bekanntgemacht am 6. Mai 1993 (BGBl. I S. 623).
- die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i.V.m. Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1124) geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- die Planzeichenverordnung 1990 (Planz V 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- die Landesbauordnung für Baden - Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.3.1987 (BGBl. I S. 889), geänd. durch Art. 6 G zur Umsetzung d. Richtlinie d. Rates v. 27.6.1985 üb. d. Umweltverträglichkeitsprüfung bei best. öffentl. u. privaten Projekten v. 12.2.1990 (BGBl. I S. 205) und Art. 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland G v. 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).

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)

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)



Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO). Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

Die im Lageplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind zwingend.

5. Unbedeutende Bauteile: (§ 23(3) BauNVO)

Balkone, Vordächer, Erker und Wintergärten dürfen die Baugrenzen bis 150m überschreiten.

Ausnahme: Bei Geb. 24 Distlerweg sind im UG außerhalb der Baugrenzen auf der Südwestseite keine Gebäudeteile zulässig.

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

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

Zusätzlich notwendige Stellplätze sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nur unmittelbar angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhe:

(§ 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) von 3,80 m bezogen auf die EFH.

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

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

Traufhöhe = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

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

Die festgesetzten Flächen sind zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

pfg 1: Hochstämmige Obstbäume

Äpfel:

Bittenfelder	—	Hauxapfel
Bohnapfel	—	Jakob Fischer
Boskoop	—	Schwaikheimer Rambur
Brettacher	—	Josef Musch
Engelsberger	—	Kardinal Bea
Börtlinger Weinapfel	—	Linsenhofer
Teuringer Rambur		

Birnen:

Schweizer Wasserbirne
Oberösterreichische Weinbirne
Champagner Bratbirne
Gelbmöstler
Grüne Jagdbirne
Kirchensaller Mostbirne
Wildling von Einsiedeln
Palmischbirne
Wilde Eierbirne

Süßkirschen in Sorten, Zwetschgen, Walnüsse.

pfg 2: Großkronige Laubbäume

Acer platanoides	—	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	—	Bergahorn
Quercus petraea	—	Traubeneiche
Quercus robur	—	Stieleiche
Tilia cordata	—	Winterlinde
Tilia platyphyllos	—	Sommerlinde

pfg 3 : Kleinkronige Laubbäume

<i>Acer campestre</i>	—	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	—	Hainbuche
<i>Crataegus „Carrierei“</i>	—	fruchttragender Dorn
<i>Crataegus x prunifolia</i>	—	pflaumenbl. Weißdorn
<i>Prunus serotina</i>	—	späte Traubenkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	—	Vogelbeere
<i>Sorbus domestica</i>	—	Speierling
<i>Sorbus intermedia</i>	—	Mehlbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	—	Elsbeere

— Fortsetzung nach Rechtsgrundlagen —

pfg 4 : Naturnahe , standortgerechte Feldgehölze und Hecken

<i>Acer campestre</i>	—	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	—	Hainbuche
<i>Sorbus aucuparia</i>	—	Vogelbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	—	Elsbeere
<i>Cornus sanguinea</i>	—	roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	—	Hasel
<i>Euonymus europaea</i>	—	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	—	gem. Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	—	gem. Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	—	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	—	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	—	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	—	Salweide
<i>Viburnum lantana</i>	—	wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	—	gem. Schneeball

B. Örtliche Bauvorschriften: (§9(4)BauGB + §74 LBO)

1. Gebäudehöhen: (§74(1)Nr.1 LBO)

Siehe Ziff. A.7. Höhenlage

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

Wohngebäude: Satteldächer mit 30-35° Neigung

Garagen : Satteldächer mit 20-25° Neigung, oder Flachdächer begrünt, oder Einbeziehung unters Hauptdach – siehe Lageplan –

3. Äußere Gestaltung der Gebäude: (§74(1)Nr.1 LBO)

3.1 Dacheindeckung:

Die geneigten Dachflächen sind mit naturroten bis rotbraunen Tonziegeln oder Betondachsteinen einzudecken.

Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

3.2 Fassadengestaltung:

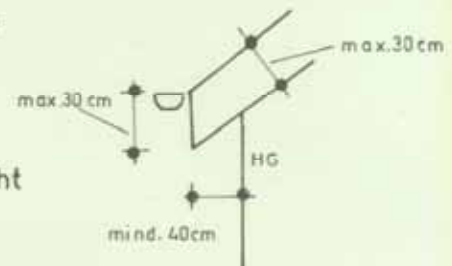
Die Fassaden sind in erdfarbenen Tönen mit einem Hellbezugswert von 20-80 auszuführen.

Bei Fassadenverkleidungen sind nur kleinmaßstäbliche Formate (Ziegelgröße) zugelassen. Stark reflektierende Materialien und Farben sowie Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Kunststoff oder Baustoffimitationen sind nicht zulässig.

3.3 Dachüberstände sind zwingend vorgeschrieben:

Traufseitig mind. 40 cm

Giebelseitig mind. 20 cm



3.4 Die Trauf- und Ortgangverkleidung darf nicht breiter als 30 cm ausgeführt werden.

3.5 Aneinandergebaute Gebäude und Garagen sind hinsichtlich

- Dachrandausbildung
 - Dachform und Dachneigung
 - Art und Farbe der Dacheindeckung
- zwingend anzugleichen.

3.6 Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind als Schleppgauben oder Sattelgauben zulässig, wenn ihre Länge 50% der Dachlänge nicht überschreitet.

Die Gauben müssen folgende Abstände einhalten:

Vom Ortgang mindestens 1.50m. — Vom First mindestens 1.00 m.

3.7 Dacheinschnitte:

Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihre Gesamtlänge 30% der Trauflänge des Daches nicht überschreitet.

Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 2.00 m, und vom First von mindestens 1.00 m einzuhalten.

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

Veränderungen des natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 100 m Höhenunterschied sind nicht zugelassen.

Ausnahmen sind in begründeten Fällen zugelassen.

Hinweis: Generell sind die Geländeänderungen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen darzustellen.

Amtliche Geländeschnitte sind in 2-facher Fertigung vorzulegen.

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

Als Einfriedigungen sind Hecken, Holzzäune oder Mauern aus Naturstein bis zu einer Höhe von max. 1.00m über Straßenniveau bzw. Gelände zugelassen. Drahtzäune dürfen nur in Verbindung mit Hecken errichtet werden.

Mit Einfriedigungen muß von der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 0.50m eingehalten werden.

Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zugelassen.

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.

Bei Errichtung einer Satellitenempfangsanlage auf dem Dach des Wohngebäudes ist diese in der Farbe der Dachdeckung anzugleichen. Werbeschriften auf der Anlage sind nicht zulässig.

8. Solaranlagen: (§ 74(1) Nr. 1 LBO)

Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig, jedoch nicht als Dachaufbauten, die von der festgesetzten Dachneigung abweichen.

Von den Gestaltungsvorschriften nach Ziff. B.3.1. sind beim Einbau von Solaranlagen grundsätzlich Ausnahmen zulässig.

9. Garagen: (§ 74(2) Nr. 5 LBO)

Garagen mit weniger als 5m Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche müssen mit einem automatisch zu öffnenden Tor versehen werden.

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 (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) 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 Boden, 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. Bei Garagen, die entlang von Verkehrsflächen unterkellert werden, ist die Verkehrslast zu berücksichtigen.
 - 5. Mit der Vorlage des Baugesuchs sind für das gesamte Baugrundstück ein Gestaltungs- und Bepflanzungsplan (mind. 2-fach) mit den festgesetzten Maßnahmen und mit Höhendifferenzen (Schnitten) und Bepflanzung einzureichen.
 - 6. Pro Grundstück sind für verlorengegangene Lebensräume für die Vogelwelt je 1 Nistkasten aufzuhängen.
 - 7. Bei der Bauausführung der Gebäude ist auf den Einbruchschutz zu achten. Auf die Möglichkeit einer kostenlosen sicherungstechnischen Beratung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bei der Polizeidirektion Waiblingen, Tel. 07151 / 562586 wird hingewiesen.
 - 8. Die Kosten für Maßnahmen zum Schutz von Verkehrslärm und anderen Immissionen, die von der Kreisstraße ausgehen, sind von den Grundstückseigentümern zu tragen.