Rems - Murr - Kreis
Gemeinde Berglen
Gemarkung KOTTWEIL

L1

Ø Landratsamt

Genehmigt
gem. Erlaß des
Landratsamtes
Rems-Murr-Kreis

vom 21. MRZ. 1984

gez. Unrath
beurkundet Buchhöcker

BEBAUUNGSPLAN

MAIFELD

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

VERFAHRENSVERMERKE :

Aufstellungsbeschluß	vom	08.04.1981
öffentl. Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BBauG)	am	16.04.1981
Feststellung des Entwurfs - Beschluß -	vom	13.07.1983
Auslegung des Entwurfs (§ 2 Abs. 6 BBauG)	vom	08.08.83 bis 08.09.83
lt. öffentl. Bekanntmachung	vom	28.07.1983
Satzungsbeschluß (§ 10 BBauG)	vom	28.09.1983
Genehmigung (§ 11 BBauG)	vom	21.03.1984
durch		Landratsamt Rems-Murr-Kreis
Öffentl. Bekanntmachung der Genehmigung (§ 12 BBauG)	am	04.05.1984
Rechtsverbindlich (§ 12 BBauG)	am	04.05.1984
Entschädigungsansprüche gem. § 44 c BBauG erlöschen	am	31.12.1987

Mit Deckblatt und blauer Farbe geändert!
Berglen, den 27.03.1984
Bürgermeisteramt
Körner

GEMEINDE BERGLEN · REMS-MURR-KREIS

GEFERTIGT:

KERNEN i. R., am 7.7.1983

i.A. Rommel

WILFRIED KAUTZ
INGENIEURBÜRO für Vermessungswesen GmbH
Bau-, Lage- u. Höhenmessungen,
Lage- u. Bebauungspläne, Leitungskataster
Schafstraße 3, Tel. (0 71 51) 4 20 79 u. 4 20 70
7053 KERNEN i. R.-Rommelshausen

TEXTTEIL:

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 (PlanzV 81) vom 30.7.1981 (BGBl. I S. 833), die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) 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+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 Geschoßflächenzahl nach § 20 BauNVO

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

Entsprechend den Planeinschrieben. Es bedeuten:

II = 2 Vollgeschosse

I+D = 1 Vollgeschoß und 1 anrechenbares Vollgeschoß im Dachgeschoß

1.4. BAUWEISE (§ 22 BauNVO)

Entsprechend den Planeinschrieben. Es bedeuten:

o = offene Bauweise nach § 22 Abs. 1 BauNVO

E = abweichende Bauweise nach § 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. 2,75 m 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.

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 zur Garage darf ein Gefälle bzw. eine Steigung von max. 10 % nicht überschreiten.
Pro Wohnung müssen mindesten 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)
- zwingende Festsetzung der straßenseitigen Traufhöhe (TH)

Von den zwingend festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhen und Traufhöhen kann in begründeten Fällen um + 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, in den nicht überbaubaren straßenabgewandten Grundstücksflächen bis max. 15,0 m³ Bruttorauminhalt (der umbaute Raum wird nach den Außenmaßen der Gebäude berechnet), jedoch pro Baugrundstück nur 1 Gebäude, zugelassen.

Hinweis: Siehe auch Ziff. 2.3.6.

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

~~Pflanzbindung für Streuobstbau und Böschungsgehölz siehe Lageplan.~~

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

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

~~1.12. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (Sichtfelder)~~

~~(§ 9 Abs. 1 Nr. 10. BBauG)~~

~~Die im Lageplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung, die höher als 0,60 m über die Fahrbahnoberkante hinausragen, freizuhalten.~~

1.11. FLÄCHEN FÜR BÖSCHUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG)

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

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

2.1. GEBÄUDEHÖHEN (§ 111 Abs. 1 Nr. 8 LBO)

Entsprechend den Planeinschrieben wird die Gebäudehöhe begrenzt durch

- zwingende Festsetzung der straßenseitigen Traufhöhe
- zwingende Festsetzung der EFH, dabei wird die zulässige Firsthöhe festgelegt bei:
- I+D : max. 9,25 m über der EFH
- II : max. 12,00 m über der EFH

Die zwingend festgesetzte Traufhöhe ist über mindestens 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten.

Geschoßversätze innerhalb der Gebäude sind zulässig, wenn die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen nicht verändert werden.

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

Die Traufhöhe bezieht sich auf den Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut des Gebäudes.

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 sowohl Satteldach, Dachneigung 20-30°, als auch Flachdach, Neigung 0-30° 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 zulässig.

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

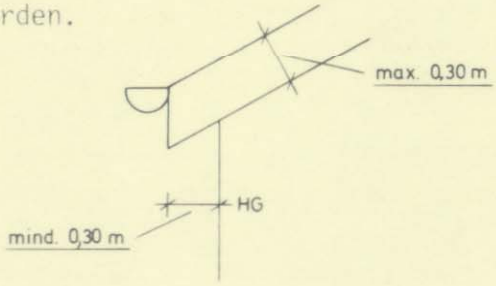
- Garagenhöhen
- Dachrandausbildung
- straßenseitige Traufhöhen
- Dachform und Dachneigung
- Art und Farbe der Dacheindeckung

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 0,30 m 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.

Hinweis: Die nach der Landesbauordnung in der jeweils geltenden Fassung erforderlichen Abstandsflächen 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 vom mehr als 1,00 m Höhenunterschied sind nicht zulässig. An den Grundstücksgrenzen muß des Gelände angegelichen werden. Generell sind die Geländeveränderungen 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 Grundstücksseiten sind tote Einfriedigungen (Holzzäune, Mauern) nur bis zu einer Höhe von 1,00 m über Gelände zulässig.

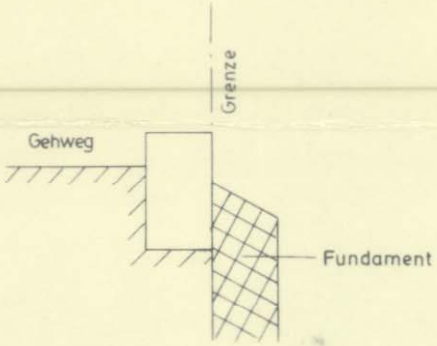
2.6. Private STÜTZMAUERN

entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m 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 abgeböscht.

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



3.3. Für den Bereich, der im Wasserschutzgebiet (Zone III) zum Schutze der Brunnenwiesenquelle liegt, gelten die Gebote und Verbote der Rechtsverordnung des Landratsamts in Waiblingen vom 23.10.1972. Außerdem wird auf das Schreiben des Wasserwirtschaftsamt Besigheim -Außenstelle Schorndorf- vom 24.08.1983 Az. Nr. WN II 51-8/3 hingewiesen.

Hierin wird u.a. unter den Nr. 3 und 5 folgendes ausgeführt:

Nr. 3 Zum Schutz des für die Trinkwasserversorgung genutzten Grundwassers dürfen Eingriffe in den Untergrund im Bereich des Wasserschutzgebiets (z.B. durch Gründung oder Unterkellerung von Bauwerken) nicht tiefer als 1.00 m unter Geländeoberkante vorgenommen werden. Sofern beabsichtigt ist, von dieser Maßnahme abzuweichen, ist durch ein geologisches Gutachten die Vereinbarkeit der Baumaßnahme mit den Belangen des Trinkwasserschutzes nachzuweisen.

Nr. 5 Sollte im Zuge von Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet Grundwasser erschlossen werden, sind gemäß § 35 WHG i.V.m. § 37 Abs. 4 WG die Arbeiten, die zur Erschliessung geführt haben, einstweilen einzustellen und ist die untere Wasserbehörde (Landratsamt Rems-Murr-Kreis in Waiblingen) zu benachrichtigen. Das Landratsamt trifft die erforderlichen Anordnungen.

Die Gemeinde Berglen sowie die betroffenen Bauherren haben dafür Sorge zu tragen, daß während der jeweiligen Bauzeiten seitens des beauftragten Bauunternehmers alle Handlungen, die eine nachteilige Veränderung des Grundwassers zur Folge haben könnten, unterbleiben.