



REMS - MURR - KREIS
GEMEINDE BERGLEN
GEMARKUNG STEINACH / ÖDERNHARDT

BEBAUUNGSPLAN + ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN :

"WERRENWIESEN III"

VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|--|----------------|------------|
| 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS [§ 2 (1) BAUGB] : | AM | 25.10.2011 |
| 2. FESTSTELLUNG DES ENTWURFES | AM | 25.10.2011 |
| 3. ÖFFENTL. BEKANNTMACHUNG VON ZIFF. 1 UND 2 [§ 2 BAUGB]: | AM | 03.11.2011 |
| 5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT [§ 3 (2) BAUGB]: | | |
| - ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG: | AM | 03.11.2011 |
| - ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG | VOM 14.11. BIS | 14.12.2011 |
| 6. SATZUNGSBESCHLUSS [§ 10 (1) BAUGB]: | AM | 10.01.2012 |
| 7. INKRAFTTRETEN [§ 10 (3) BAUGB] DURCH ÖFFENTLICHE
BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT DER GEMEINDE: | AM | 19.01.2012 |
| 8. ENTSCHÄDIGUNGSANSPRÜCHE GEM. §§ 39 - 44 BauGB ERLÖSCHEN | AM | 31.12.2015 |

AUSFERTIGUNG:

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES BEBAUUNGSPLANES MIT SEINEN
FESTSETZUNGEN DURCH ZEICHNUNG, FARBE, SCHRIFT UND TEXT MIT DEN HIERZU
ERGANGENEN BESCHLÜSSEN DES GEMEINDERATES ÜBEREINSTIMMT UND DASS
DIE FÜR DIE RECHTSWIRKSAMKEIT MASSGEBENDEN VERFAHRENSVORSCHRIFTEN
BEACHTET WURDEN.

BERGLEN, DEN 11.01.2012

(WOLFGANG SCHILLE, BÜRGERMEISTER)



GEFERTIGT: 25.10.2011 / 10.01.2012

LEISSLE ARCHITEKTUR+ STADTPLANUNG

DIPLOM - INGENIEUR
WOLFGANG LEISSLE
FREIER ARCHITEKT
STADTPLANER AKBW
KREHWINKLERSTR. 9
73635 RUDERSBERG
TEL. 07183 - 7140
FAX 07183 - 3657
e-mail:
Architekt @ leissle. net

TEXTTEIL

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetze vom 3.5.2005 (BGBl. I S. 1224), vom 21.6.2005 (BGBl. I S. 1818), vom 5.9.2006 (BGBl. I S. 2098), vom 13.12.2006 (BGBl. I S. 2878), und vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), vom 17.12.2008 (BGBl. I S. 2586), vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018), vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542), vom 31.7.2009 (BGBl. I S. 2585), vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509).
- **Die Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).
- **Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** in der Fassung vom 18.12.1990, (BGBl. I, 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.).
- **Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 5.3.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.5.2010 (GBl. S. 416).
- Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG), in der Fassung vom 29.3.1995 (GBl. S. 385), geändert durch Gesetz vom 14.3.2001 (GBl. S. 189), zuletzt geändert 17.3.2006

Alle genannten Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

Vorgang:

Bebauungspläne - "Werrenwiesen" rechtsverbindlich seit 16.7.1966
- "Werrenwiesen II", rechtsverbindlich seit 10.6.1976.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Werrenwiesen III" werden sämtliche bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aufgehoben.

Verfahren:

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt.

In Ergänzung der zeichnerischen und farblichen Darstellung des Bebauungsplanes sowie der Planzeichen und Planeinschriebe werden festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen: (§ 9(1+2) BauGB+ §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung: (§ 9(1) Nr.1 BauGB)+ §§ 1-15 BauNVO)

WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Ausnahmen nach § 4 (3) Ziff. 2 (sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe u. Ziff. 5 (Tankstellen) BauNVO sind nicht zugelassen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr.1 BauGB u. §§ 16-21 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16(2) Nr.1, § 19 BauNVO).
entspr. Planeintrag, als Höchstgrenze

1.3 Bauweise: (§ 9(1) Nr.2 BauGB u. § 22(2 + 4) BauNVO)

E, D = offene Bauweise, es sind nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen: (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 23 (1+3) BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5(6) Ziff.1+2 LBO dürfen die Baugrenze ausnahmsweise bis max. 1,5 m überschreiten.

1.5 Garagen und Stellplätze: (§ 9(1) Nr.4 BauGB u. § 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

1.6 Höhenlage der baulichen Anlagen u. Gebäudehöhen:

(§ 9(3) BauGB u. § 16(2) Nr.4 + § 18 BauNVO).

Die Höhenlage wird festgesetzt durch:

- Festlegung der EFH als Bezugshöhe
- Festlegung der max. zulässigen Traufhöhe (TH) bezogen auf die EFH
- Festlegung der max. zulässigen Firsthöhe (FH) bezogen auf die EFH

Traufhöhe = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut

Firsthöhe = Schnittpunkt der Dachhautoberkanten

EFH = Erdgeschossfußbodenhöhe

Eine Veränderung der EFH ist möglich, jedoch dürfen die auf die festgelegte EFH bezogenen First- und Traufhöhen nicht überschritten werden. Die max. zulässige Firsthöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge, die max. zulässige Traufhöhe gilt für mind. 2/3 der Gebäudelänge.

	EFH	max. zul. TH	max. zul. FH
WA	295,60	6,5 m	10,5 m

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

Die Hauptfirstrichtung ist zwingend festgelegt (parallel zu den eingetragenen Richtungspfeilen), dabei sind Abweichungen bis max. 10° zugelassen.

1.8 Nebenanlagen: (§ 9(1) BauGB u. § 14(1) BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis max. 40 cbm Bruttorauminhalt zugelassen, jedoch pro Baugrundstück nur 1 Anlage. Der Abstand der Nebenanlagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen Richtung Erlenstrasse und Silberpappelstraße muss mind. 5,0 m betragen, zu privaten Grundstücksgrenzen und den öffentlichen Fußwegen nach Norden und Westen wird eine Abstand von mind. 2,5 m vorgeschrieben.

1.9 Pflanzgebote: (§ 9(1) Nr.25a BauGB)

pfg 1: Pflanzgebot für Einzelbäume, (Laubbäume + Obstbäume)
die Standorte sind mit standorttypischen mittelgroßkronigen Laubbäumen oder mittel- bis hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen, Arten gemäß Pflanzenliste 1, abgängige Bepflanzung ist zu ersetzen. Die dargestellten Standorte sind in jede Richtung variabel.

1.10 Sonstige Grünflächen (Verkehrsgrün): (§9(1) Nr.11,15 BauGB+§74 LBO)

Das Verkehrsgrün ist als Rasenfläche anzulegen oder mit Bodendeckern zu bepflanzen.

1.11 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (Freihaltezone): (9(1) Nr.10 BauGB)

Entlang Fahrbahnflächen ist zur Sicherung des erforderlichen Lichtraumprofils auf den angrenzenden privaten Flächen eine 50 cm breite Freihaltezone von jeder Bebauung, Einfriedigung, Aufschüttung und Bepflanzung freizuhalten.

1.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen: (§9(1) Nr.21 BauGB)

LR = Leitungsrecht für Kanal und Wasserleitung

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

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

Wohngebäude: - Satteldach, Dachneigung 30 - 40°

Garagen: - Satteldach, Dachneigung wie Wohngebäude

- Pultdach, Dachneigung 10 - 30°

- Flachdach mit Begrünung

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

- a) Die geneigten Dachflächen sind mit kleinformatigem Dachdeckungsmaterial (Ziegelgröße) einzudecken. Dabei sind folgende Farben zugelassen: rot, braun, grau, sowie Mischttöne dieser Farben. Schwarze, blaue, grüne und sonstige landschafts- und ortsuntypische Farben sind nicht zugelassen.
Für Dachflächen mit einer Neigung bis max. 15 Grad z.B. bei Dachaufbauten, wird als Dacheindeckungsmaterial auch Metall (z.B. Zinkblech bzw. Kupferblech) zugelassen.
- b) Die Dächer von Doppelhäusern und aneinander gebauten Garagen müssen hinsichtlich Dachrandausbildung, Dachform, Dachneigung, Art und Farbe der Dacheindeckung einheitlich gestaltet sein.
- c) Für 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.
- d) Verglaste Dachflächen sind zugelassen, die Installation von Energiegewinnungsanlagen (Photovoltaik, Solarthermie) auf den Dachflächen ist ohne Einschränkung zugelassen.

2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 74(1) Nr.3 u. § 10 Nr. 1,2,3 LBO)

Veränderungen des vorhandenen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis max. 1,0 m gegenüber dem vorhandenen natürlichen Gelände zugelassen, in begründeten Fällen sind Ausnahmen nach § 31 (1) BauGB möglich.

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

Hinweis: Geländeänderungen müssen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen dargestellt werden (Grundriss- und Schnittdarstellung)

2.4 Gestaltung der Außenanlagen und Stellplätze: (§ 74(1) Nr.3 + (3) Nr.2 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Erschließungs- und Stellplatzflächen gärtnerisch anzulegen. Erschließungsflächen (Garagenzufahrten, Wege) und Stellplatzflächen dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen (Abflussbeiwert > 0,5) hergestellt werden. Wasserdurchlässige Beläge sind z.B.: Rasensteine, Spurplatten, Schotterrasen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen, Dränsteine u.Ä.

In den Bauvorlagen ist die Gestaltung der Freiflächen vollständig darzustellen. (§ 6 LBOVVO).

2.5 Außenantennen: (§ 74(1) Nr.4 LBO)

Je Gebäude ist max. 1 Außenantenne und 1 Satellitenempfangsanlage zulässig. Bei Errichtung einer Satellitenempfangsanlage auf dem Dach eines Gebäudes oder an der Fassade ist diese Anlage farblich an die Dachfarbe bzw. Fassadenfarbe anzugleichen, Werbehinweise auf der Anlage sind nicht zulässig.

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

Für Wohngebäude gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Berglen vom 22.10.1996.

Danach wird abweichend von § 37 (1) LBO folgender Stellplatzschlüssel festgesetzt:

- Wohnungen bis 40 m² Wohnfläche: 1 Stellplatz / Wohnung
- Wohnungen mit mehr als 40 m² Wohnfläche: 1,5 Stellplätze / Wohnung

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

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

Im gesamten Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen.

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

Als Einfriedungen sind Naturhecken aus heimischen Laubgehölzen, Holzzäune, Metallzäune und Mauern zulässig.

Zulässige Höhen der Einfriedungen:

	WA
- Hecken (lebende Einfriedigungen)	max. 1,5 m
- Mauern als Sockel	max. 0,5 m
- Holzzäune, Metallzäune (Lochanteil > 60%):	max. 1,2 m

(bei Verwendung von Mauersockeln darf die jeweilige max. zulässige Gesamthöhe nicht überschritten werden)

- 2.9 Ordnungswidrigkeiten:** (§ 75 (3) Nr. 2 LBO)
Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Auf die Bußgeldvorschrift des § 75 (4) LBO wird hingewiesen.
- 3 Hinweise:**
- 3.1 Die zur Befestigung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Betonfundamente für Rand-, Rabatten- und Pflastersteinen sind vom jeweiligen Anlieger zu dulden.
- 3.2 Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muß, sind der unteren Wasserbehörde (LRA Rems-Murr-Kreis) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen, das LRA Rems-Murr-Kreis als untere Wasserbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen. Jede Grundwasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der Zustimmung der unteren Wasserbehörde. Ein Wasserrechtsverfahren kann in diesem Fall erforderlich werden. Das Einlegen von Dränagen zur dauerhaften Grundwasserableitung nach Abschluss der Bauarbeiten ist nicht zulässig.
- 3.3 Bodenschutz:
Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG), insbesondere auf § 3, wird hingewiesen. Die Regelungen "Bodenschutz bei Baumaßnahmen" (s. Merkblatt Nr. 3 des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis) sind zu beachten.
- 3.4 Bodenfunde:
Im Planbereich können vor- und frühgeschichtliche Bodenfunde nicht ausgeschlossen werden. Deshalb wird insbesondere auf die Meldepflicht nach § 20 Denkmalschutzgesetz hingewiesen.
- 3.5 Regenwasserbewirtschaftung:
Im Plangebiet ist die Entwässerung im Mischsystem vorgesehen. Aus Gründen des sparsamen Umganges mit Leitungswasser wird das Sammeln von Regenwasser in Zisternen und die Verwendung als Grauwasser zur Gartenbewässerung und z.B. für WC-Spülung empfohlen. Bei der Anlage von Zisternen ist das Hinweisblatt Nr. 8 "Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke" des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis, Geschäftsbereich Umweltschutz / Fachbereich Abwasser, zu beachten.
- 3.6 Straßenbeleuchtung:
Für neu anzulegende Straßenbeleuchtungen und bei Ersatz vorhandener Anlagen ist zum Schutz nachtaktiver Tiere auf insektenschonende Leuchtmittel zu achten (z.B. durch Verwendung von Natrium-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel). Die Einrichtungen für die Straßenbeleuchtung sind entspr. § 126 (1) BauGB von den Eigentümern zu dulden.
- 3.7 Naturschutz und Artenschutz:
Bei Hecken und Gebüsch ist die Einschränkung der Rodungszeit von 1.3. bis 30.9. zu beachten (§ 39(5) BNatSchG).
Auch im Siedlungsbereich kann das Vorkommen "besonders geschützter" und "streng geschützter" Arten nicht ausgeschlossen werden. Nicht selten sind Gebäudebewohner wie z. B. Fledermäuse, Mauersegler, Schwalben und Wildbienen zu erwarten. Die naturschutzrechtlichen Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten sind grundsätzlich zu beachten, insbesondere die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG).
Wird das Vorkommen gesetzlich geschützter Arten oder deren Lebensstätten bekannt bzw. ist zu erwarten, dass durch die Planung oder im Rahmen der konkreten Umsetzung artenschutzrechtliche Belange betroffen sind, ist in einer artenschutzrechtlichen Prüfung zu ermitteln, ob ggf. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gegeben sind.