

Rems - Murr - Kreis
Gemeinde Berglen
Gemarkung Steinach

LA III



Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Erlenhof“

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

Verfahrensvermerke :

- | | |
|--|--------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluß
(§ 2 BauGB) vom | 13.10.1992 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1
(§ 2 BauGB) am | 22.10.1992 |
| 3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung
(§ 3 BauGB) am | 07.12.1994 |
| 4. Auslegungsbeschluß
(§ 3 BauGB) vom | 24.01.1995 |
| 5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4
(§ 3 BauGB) am | 23.02.1995 |
| 6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs
(§ 3 BauGB) vom bis | 06.03.1995 – 06.04.1995 |
| 7. Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB + § 73 LBO) vom | 13.06.1995 |
| 8. Genehmigung <i>Anzeigeverfahren</i>
(§ 11 BauGB)
<i>Bestätigung des LRA Reus-Mun-Kreis</i> | 07. AUG. 1995
26. SEP. 1995 |
| 9. Ortsübliche Bekanntmachung des
Genehmigung <i>Anzeigeverfahrens</i>
(§ 12 BauGB) am | 01. FEB. 1996 |
| 10. Rechtsverbindlichkeit des Planes
(§ 12 BauGB) | 01. FEB. 1996 |
| 11. Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 4 BauGB
ertöschen am | 31. DEZ. 1999 |

Berglen, den 13. JUNI 1995



[Handwritten signature]

(Unterschrift)
Bürgermeister

Gefertigt: Winterbach, den 24. Januar 1995 / 13. Juni 1995

[Handwritten signature]
(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 29. JAN. 1996

[Handwritten signature]

(Unterschrift)
Bürgermeister



Mit Erlaß vom 26.09.1995 wurde gemäß § 11 Abs. 3 BauGB keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.



gez. Dr. Haas

beurkundet

Hennig

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 - Maßnahmengesetze zu Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) geändert durch Artikel 15 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466), Neufassung des Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) 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 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991, S. 58)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770, ber. 1984, S. 519), geändert durch Gesetze vom 01. 04. 1985 (GBl. S. 51), vom 22. 02. 1988 (GBl. S. 55) und vom 17. 12. 1990 (GBl. S. 426)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. 3. 1987 (BGBl. I, S. 889), geändert durch Art 6 G zur Umsetzung d. Richtlinie d. Rates v. 27. 6. 1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und 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 BauNVO)

GE = Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.1 Zulässig sind die in § 8(2) Nr. 1 - 3 genannten baulichen Anlagen.

1.2 Zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Pro Betriebsgrundstück ist max. 1 Wohnung mit max. 200 qm Wohnfläche zugelassen.

1.3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8(3) Nr. 2 BauNVO), Vergnügungsstätten (§ 8(3) Nr. 3 BauNVO) sowie Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8(2) Nr. 4) sind nicht zugelassen.
(§ 1(5)+(6) BauNVO)

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

Zahl der Vollgeschosse (§ 16(2) Nr. 3 BauNVO + § 20 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)

o = Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)

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

a = Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO)
Offene Bauweise im Sinne von § 22(2) BauNVO,
jedoch ohne Längenbeschränkung.

Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.

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

Die im Lageplan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend.

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

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

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

Balkone und andere unbedeutende Bauteile dürfen die Baugrenzen bis 2,00 m überschreiten. Sie müssen der baulichen Gesamtanlage jedoch deutlich untergeordnet sein. (max. 1/3 der Gebäudelänge).

Ausnahmen sind in begründeten Fällen zugelassen.

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

Die Höhenlage wird festgesetzt durch:

- Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)
- Festlegung der max. zul. Traufhöhe (TH) bezogen auf die EFH
 - Siehe Eintragungen im Lageplan—

Ausnahmen sind in begründeten Fällen bis ± 20 cm zugelassen.

Traufhöhe = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

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

Die festgesetzten Flächen sind zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

pfg 1 : Großkronige Laubbäume

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	-	Esche

pfg 2 : Großkronige Laubbäume

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

pfg 3: Streuobstwiese mit hochstämmigen Apfelbäumen und Mostbirnen

- | | |
|------------------------|------------------------|
| • Bittenfelder | • Haixapfel |
| • Bohnapfel | • Jakob Fischer |
| • Boskoop | • Schwaikheimer Rambur |
| • Brettacher | • Josef Musch |
| • Engelsberger | • Kardinal Bea |
| • Börtlinger Weinapfel | • Linsenhofer |
| • Teuringer Rambur | |

Lokalsorten : z. B.

Herrmannsapfel , Sonnenwirtsapfel , Sulzbacher Liebling ,
Blutstreifling , Wendäckerle , Erbachhöfer

- | | |
|---------------------------|---------------------------------|
| • Schweizer Wasserbirne | • Oberösterreichische Weinbirne |
| • Champagner Bratbirne | • Gelbmöstler |
| • Grüne Jagdbirne | • Kirchensaller Mostbirne |
| • Wildling von Einsiedeln | • Palmischbirne |
| • Wilde Eierbirne | |
| • Walnuß | Wildling , Veredelungen |
| • Süßkirsche | in Sorten |
| • Hauszwetsche | |

pfg 4 : Naturnahe , standortgerechte Heckengehölze

- | | | |
|---------------------|---|------------------------|
| Acer campestre | - | Feldahorn |
| Carpinus betulus | - | Hainbuche |
| Prunus avium | - | Vogelkirsche |
| Pyrus communis | - | Gemeine Birne |
| Sorbus torminalis | - | Elsbeere |
| Malus communis | - | Wildapfel |
| Cornus sanguinea | - | roter Hartriegel |
| Corylus avellana | - | Hasel |
| Crataegus monogyna | - | eingriff. Weissdorn |
| Crataegus laevigata | - | zweiggriffl. Weissdorn |
| Euonymus europaeus | - | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | - | gem. Liguster |
| Lonicera xylosteum | - | gem. Heckenkirsche |
| Prunus mahaleb | - | Weichsel |
| Prunus spinosa | - | Schlehe |
| Rhamnus cathartica | - | Kreuzdorn |
| Rosa canina | - | Hundsrose |
| Salix caprea | - | Salweide |
| Viburnum opulus | - | gem. Schneeball |

pfg 5: Feldgehölze aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern

<i>Acer platanoides</i>	-	Spitzahorn
<i>Quercus petraea</i>	-	Traubeneiche
<i>Tilia platyphyllos</i>	-	Sommerlinde
<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Sorbus torminalis</i>	-	Elsbeere
<i>Pyrus communis</i>	-	Gemeine Birne
<i>Malus communis</i>	-	Wildapfel
<i>Cornus sanguinea</i>	-	roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	-	eingriff. Weissdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	-	zweigriff. Weissdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	gem. Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	gem. Heckenkirsche
<i>Prunus mahaleb</i>	-	Weichsel
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	-	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	-	Salweide
<i>Viburnum opulus</i>	-	gem. Schneeball

pfg 6: Ufergehölze am Erbbronnbach und am angrenzenden Graben

<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Esche
<i>Alnus glutinosa</i>	-	Erle
<i>Cornus sanguinea</i>	-	roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	gem. Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	gem. Hecken - kirsche
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Salix viminalis</i>	-	Korbweide
<i>Salix caprea</i>	-	Salweide
<i>Salix cinerea</i>	-	Aschweide
<i>Viburnum opulus</i>	-	gem. Schneeball

pfg 7: Offener Graben mit standortgerechten Sträuchern und Erlen bepflanzt.

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

pfb 1: Erhaltung vorhandener Gehölzstrukturen.

pfb 2: Extensive Pflege bestehender Feuchtwiesen.

10. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen(Sichtfelder): (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Benützung, Bepflanzung und Einfriedigung, die höher als 0,6 m über die Fahrbahnoberkante hinausragt, freizuhalten.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen: (§ 9 (4) BauGB + § 73 LBO)

1. Gebäudehöhen: (§ 73 (1) Nr. 7 LBO)

Siehe Ziff. A. 7. Höhenlage.

2. Dachform und Dachneigung: (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.

3. Äußere Gestaltung: (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

3.1 Dacheindeckung:

Siehe Text 5.1

3.2 Fassadengestaltung:

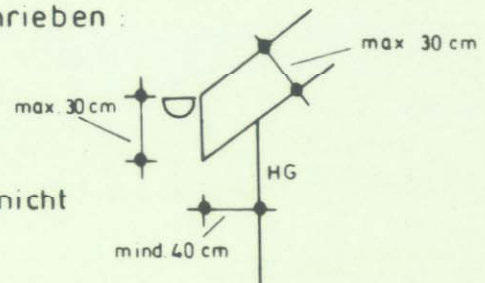
Die Fassaden sind in erdfarbenen Tönen mit einem Hellbezugswert von 20-80 auszuführen.

Stark reflektierende Materialien und Farben sowie Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Kunststoff oder Baustoffimitationen sind nicht zulässig.

3.3 Dachüberstände sind zwingend vorgeschrieben:

Taufseitig 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.

Ihre Einzellänge darf max. 3,00 m betragen.

Die Gauben müssen folgende Abstände einhalten:

Von der Giebelwand mindestens 1,50 m.

Vom First mindestens 1,20 m.

3.7 Dacheinschnitte :

Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihre Gesamtlänge $\frac{1}{3}$ der Trauflänge des Daches nicht überschreitet.

Ihre Einzellänge darf max. 3,00 m betragen.

Von der Giebelwand ist ein Abstand von mindestens 1,50 m und vom First mindestens 1,20 m einzuhalten.

4. Einfriedigungen : (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

Metallgitterzäune bis max. 2,00 m Höhe

bzw. Holzzäune mit senkrechten Latten bis max. 1,00 m Höhe.

5. Dachgestaltung : (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

5.1 Dachdeckung bei geneigten Dächern ohne Begrünung :

Wohngebäude: Naturrote bis rotbraune Ziegel oder Betonsteine.

Betriebsgebäude: Die Dachdeckung ist in rotbrauner bzw. dunkelgrüner Farbe auszuführen.

5.2 Begrünte Flachdächer bzw. Satteldächer bis 12° Neigung :

Satteldächer mit weniger als 12° Neigung sind extensiv zu begrünen.

Flachdächer, die als Dachterrasse benützt werden, sind mit mind. 30 cm kulturfähigem Substrat aufzufüllen und teilweise mit Sträuchern zu bepflanzen.

6. Aufschüttungen und Abgrabungen : (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

Veränderungen des natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,00 m Höhenunterschied sind nicht zugelassen.

Ausnahmen sind in begründeten Fällen zugelassen.

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

Amtliche Geländeschnitte sind mit dem geplanten Bauvorhaben in 2-facher Fertigung vorzulegen.

7. Gestaltung der Außenanlagen und Stellplätze : (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Garagenzufahrten müssen mit einem wasserdurchlässigem Belag hergestellt werden.

Zugelassen sind nur solche Beläge, die anfallendes Oberflächenwasser versickern lassen (z.B. Rasensteine, Spurplatten, Schotterrasen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen u.Ä.)

C. 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 als untere Wasserbehörde sowie das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz 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 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, sind unverzüglich das Landratsamt Rems-Murr-Kreis und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Besigheim 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. Die für die Herstellung von Verkehrsflächen notwendigen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

5. Verkehrsflächen: (§ 9(1) Nr.1 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen gilt als Richtlinie.

- 6. Die zuständige Wasserbehörde und das Wasserwirtschaftsamt sind bei allen Bauvorhaben mit Anfall von gewerblichen und industriellen Abwässern und Emulsionen zu hören.

7. Ordnungswidrigkeiten:

Gem. § 74(2) Nr. LBO können Verstöße gegen die Bebauungsplanfestsetzung mit einer Geldbuße geahndet werden.

- 8. Offene Baugruben sind während der Laichzeit (Ende Februar bis Anfang Mai) durch Amphibienschutzzäune abzugrenzen.
- 9. Es wird empfohlen, für die Betriebswohnungen Schallschutzmaßnahmen zu treffen.