Rems-Murr-Kreis
Gemeinde Berglen
Gemarkung Hößlinswart

Beb. Plan Sportgelände Hößlinswart „Roter Stich"

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

Genehmigt
gem. Erlass des
Landratsamtes
Rems-Murr-Kreis
vom 24. 11. 2005
gez. Bernd Friedrich
beurkundet Rapp

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 Einigungsvertrag vom 31.8.1990 i.V. mit Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl. II S. 885, 1124) sowie durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- 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!

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)

   Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) – Sport- und Spielanlage –
   (Rasenspielfelder, Tennisplätze, Schießanlage, Vereinsheime, Stellplätze)

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

   Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO + § 19 BauNVO)
   Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.

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

   o = Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

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

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

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

   Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

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

   Die Gebäuderichtung ist zwingend festgelegt.
   (Parallel zu den eingetragenen Richtungspfeilen).

7. 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 max. 1.50 m überschreiten.
   Über die ausnahmsweise Zulassung entscheidet die Baurechtsbehörde.

8. 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).
     Abweichungen von ∓ 20 cm sind zulässig.
   - Festlegung der max. zul. Traufhöhe (TH) bezogen auf die EFH.
     Traufhöhe = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberseite Dachhaut.
   - Festlegung der max. zul. Firsthöhe (FH) bezogen auf die EFH.
     Firsthöhe = Schnittpunkt der Dachhautoberkanten.

9. Flächen für die Wasserwirtschaft: (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Wasserschutzgebiet.
Siehe Eintrag im Lageplan.

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

lr = Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde.
Siehe Eintrag im Lageplan.

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

pfg 1 = Pflanzgebot für einheimische Laubbäume.
pfg 2 = Pflanzgebot für einheimische Sträucher und Hecken.
Die festgesetzten Flächen sind zu bepflanzen, zu pflegen und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

B. Örtliche Bauvorschriften: (§ 74 LBO)

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

Geneigte Dächer mit 25-35° Neigung.
Flachdach.
Siehe Eintrag im Lageplan.

2. Werbeanlagen: (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind im Bereich der Spielfelder und Vereinsheime zulässig.

3. Stellplätze: (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Stellplätze und ihre Fahrgassen dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen (Abflußbeiwert ≧ 0.5) hergestellt werden. Wasserdurchlässige Beläge sind z.B.: Rasensteine, Spurplatten, Schotterrasen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen u.Ä..

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

Als Abgrenzung der Spielflächen sind grobmaschige Zäune mit Höhenbegrenzung zulässig.
Siehe Eintrag im Lageplan.

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 Untere Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Abteilung 2 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) 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 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 den Geschäftsbereichen Umweltschutz und Gesundheit beim Landratsamt Rems- Murr- Kreis 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. Aufgrund der Lage des zukünftigen Wasserschutzgebietes sind Auffüllungen nur mit unbelastetem Material zulässig.

7. Folgende fachtechnische Hinweisblätter sind zu beachten:
Nr. 2 „Bauen im Wasserschutzgebiet - Zone III"
Nr. 3 „Bodenschutz bei Baumaßnahmen"
Nr. 21 „Bauen im Wasserschutzgebiet - Zone II"

Verfahrensvermerke:

Auslegungsbeschluß im Sinne von § 3 Abs. 2 BauGB vom Gemeinderat gefasst am 10.5.2005

Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Gemeinde am 12.5.2005

Öffentlich ausgelegt samt Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.5. bis 23.6.2005

Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 20.9.2005

Genehmigt gem. § 10 Abs. 2 BauGB durch Erlass des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis vom 24.11.2005

In Kraft getreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch öffentliche Bekanntmachung der Satzung/Genehmigung im Amtsblatt der Gemeinde am 8.12.2005

Berglen, den 20.9.2005

Schille
Bürgermeister

GEMEINDE BERGLEN
REMS-MURR-KREIS

Gefertigt: Winterbach, den 25. Januar 2005 / 10. Mai 2005

(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 5.12.2005

Schille
Bürgermeister

GEMEINDE BERGLEN
REMS-MURR-KREIS