Fert. f. d. Gemeinde

REMS - MURR - KREIS
GEMEINDE BERGLEN
GEMARKUNG STEINACH

BEBAUUNGSPLAN „ULMENWEG"

VORGANG: BEB. PLAN „UNTERES GELIND" GEN.V. 6.3.1967

LAGEPLAN M 1:500 (AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER)

MIT INKRAFTTRETEN DIESES PLANES SIND SÄMTLICHE GENEHMIGTEN FESTSETZUNGEN VON BEBAUUNGSPLÄNEN INNERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DIESES PLANES AUFGEHOBEN.

RECHTSGRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND DAS BUNDESBAU-GESETZ (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 28.11.1983 (GES. BL. S. 770) 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 BEDEUTEN:
WA = ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH § 4 BAUNVO
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)

ENTSPRECHEND DEN PLANEINSCHRIEBEN. ES BEDEUTET:

II = 2 VOLLGESCHOSSE

1.4 BAUWEISE: (§ 22 BAUNVO)

ENTSPRECHEND DEN PLANEINSCHRIEBEN. ES BEDEUTET:

E OFFENE BAUWEISE
ES SIND NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG. (§ 22 ABS. 2 BAUNVO)

HINWEIS:
WEGEN DES REDUZIERTEN STAURAUMES MÜSSEN DIE GARAGEN MIT SCHWINGTOR UND AUTOMATISCHER ÖFFNUNGSANLAGE AUSGESTATTET WERDEN.

1.5 GARAGEN UND STELLPLÄTZE: (§9 ABS. 1 NR. 4 BBAUG UND §23 BAUNVO)

GARAGEN UND STELLPLÄTZE SIND NUR IN DEN DAFÜR FESTGESETZTEN FLÄCHEN UND INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ZULÄSSIG.

HINWEIS:
ZWISCHEN TOREINFAHRT UND DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE IST EIN STAURAUM VON MINDESTENS 5.50M 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.

1.6 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN: (§9 ABS. 2 BBAUG U. §16 ABS. 3 BAUNVO)

ENTSPRECHEND DEN PLANEINSCHRIEBEN WIRD DIE HÖHENLAGE FESTGESETZT DURCH

- ZWINGENDE FESTSETZUNG DER ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE (EFH). VON DEN ZWINGEND FESTGESETZTEN ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHEN KANN IN BEGRÜNDETEN FÄLLEN UM ± 0.25M 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 CBM BRUTTORAUMINHALT, JEDOCH PRO BAUGRUNDSTÜCK NUR EIN GEBÄUDE, ZUGELASSEN (SIEHE AUCH ZIFF. 2.3.7)

1.9 PFLANZGEBOT: (§9 ABS. 1 NR. 25a BBAUG)

DIE FESTGESETZTEN FLÄCHEN FÜR PFLANZGEBOT VON

- EINZELBÄUMEN ODER BAUMGRUPPEN SIND MIT HOCHSTÄMMIGEN EINHEIMISCHEN LAUBBÄUMEN
- STRÄUCHERN SIND MIT EINHEIMISCHEN STRÄUCHERN UND NIEDRIG WACHSENDEN GEHÖLZEN

ZU BEPFLANZEN, DAUERND ZU UNTERHALTEN UND GGF. NACHZUPFLANZEN

1.10 PFLANZBINDUNG: (§9 ABS. 1 NR. 25b BBAUG)

AUF DEN MIT EINER PFLANZBINDUNG BELEGTEN FLÄCHEN SIND DIE VORHANDENEN GRÜNFLÄCHEN, BÄUME ODER STRÄUCHER DAUERND ZU ERHALTEN UND GGF. NACHZUPFLANZEN.

1.11 UNBEDEUTENDE BAUTEILE: (§9 ABS.1 NR.2 BBAUG UND §23 ABS. 3 BAUNVO)

BALKONE UND ANDERE UNBEDEUTENDE BAUTEILE DÜRFEN DIE BAUGRENZE UM MAX. 1.50M ÜBERSCHREITEN.

1.12 FLÄCHEN FÜR BÖSCHUNGEN UND STÜTZMAUERN: (§9 ABS.1 NR. 26 BBAUG)

DIE IM LAGEPLAN DARGESTELLTEN FLÄCHEN FÜR ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN (BÖSCHUNGEN) SOWIE STÜTZMAUERN SIND ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH. SIE SIND ALS TEIL DER ERSCHLIESSUNGSANLAGEN AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN HERZUSTELLEN UND VON DEN ANLIEGERN ZU DULDEN UND ZU UNTERHALTEN. DIE AUSDEHNUNGEN DER BÖSCHUNGEN SOWIE DIE STÜTZMAUER SIND IM LAGEPLAN DARGESTELLT.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN: (§9 ABS. 4 BBAUG U. §73 LBO)

2.1 GEBÄUDEHÖHEN: (§73 ABS.1 NR.7 LBO)

ENTSPRECHEND DEN PLANEINSCHRIEBEN WIRD DIE GEBÄUDEHÖHE BEGRENZT DURCH:

- ZWINGENDE FESTSETZUNG DER EFH, DABEI WIRD DIE ZULÄSSIGE FIRSTHÖHE FESTGELEGT:

  II MAX. 7.25M ÜBER DER EFH

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. ±0.25M BETRAGEN.

DIE FIRSTHÖHE BEZIEHT SICH AUF DEN SCHNITTPUNKT DER OBERKANTEN DACHHAUT DES GEBÄUDES.

2.2 DACHFORM: (§73 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 1/3 DER GEBÄUDELÄNGE NICHT ÜBERSCHREITET.

VON DER FESTGELEGTEN DACHFORM KANN ABGEWICHEN WERDEN, WENN DIE DACHNEIGUNG NICHT VERÄNDERT UND DIE FESTGESETZTE DACHFORM ÜBER MINDESTENS 2/3 DER GEBÄUDELÄNGE EINGEHALTEN WIRD.

FÜR DIE GARAGEN SIND SATTELDACH, DACHNEIGUNG 20-30 GRAD, FLACHDACH, NEIGUNG 0-3 GRAD ODER DIE EINBEZIEHUNG UNTER DAS HAUPTDACH ZULÄSSIG.

2.3 ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE: (§ 73 ABS. 1 NR. 1 UND §13 LBO)

2.3.1 DACHEINDECKUNG:

DIE SATTELDÄCHER SIND MIT NATURROTEM BIS ROTBRAUNEM EIN-DECKUNGSMATERIAL IN KLEINMASSSTÄBLICHEN FORMATEN (ZIEGELGRÖSSE) EINZUDECKEN; DACHEINDECKUNG MIT SCHWARZEM MATERIAL IST NICHT ZUGELASSEN.

2.3.2 DIE EINPFLANZUNG DER ERDÜBERDECKUNG DER GARAGENDÄCHER MUSS MIT EINHEIMISCHEN BÖSCHUNGSGEHÖLZEN ERFOLGEN.

2.3.3 FASSADENGESTALTUNG:

DIE AUSSENFASSADEN (PUTZ, MAUERWERK, HOLZ, FASSADENPLATTEN) SIND IN GEDECKTEN FARBEN AUSZUFÜHREN; REINWEISSE ODER SCHWARZE ANSTRICHE BZW. MATERIALIEN SIND NICHT ZULÄSSIG.

2.3.4 NEBENEINANDERSTEHENDE GARAGEN SIND HINSICHTLICH

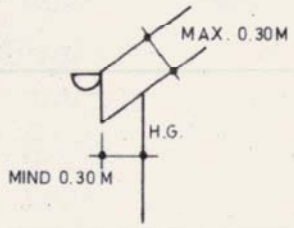
- GARAGENHÖHEN
- DACHRANDAUSBILDUNG
- STRASSENSEITIGE TRAUFHÖHEN
- DACHFORM UND DACHNEIGUNG
- ART UND FARBE DER DACHEINDECKUNG

ZWINGEND ANZUGLEICHEN.

2.3.5 DACHÜBERSTÄNDE SIND ZWINGEND VORGESCHRIEBEN:

- TRAUFSEITIG MINDESTENS 0.30M
- GIEBELSEITIG MINDESTENS 0.20M

2.3.6 DIE TRAUF- UND ORTGANGVERKLEIDUNG DARF NICHT BREITER ALS 0.30M AUSGEFÜHRT WERDEN.



2.3.7 FÜR NEBENANLAGEN, SOWEIT ES SICH UM GEBÄUDE HANDELT GELTEN FOLGENDE FESTSETZUNGEN:

- DACHFORM ALS SATTELDACH ODER PULTDACH MIT 20 - 30 GRAD NEIGUNG.
- ANGLEICHUNG DER ÄUSSEREN GESTALTUNG AN DAS HAUPT-GEBÄUDE (MATERIAL, STRUKTUR, FARBE, OBERFLÄCHE ODER VERBRETTERUNG MIT HOLZ)
- ANGLEICHUNG DER DACHEINDECKUNG (MATERIAL UND FARBE) AN DAS HAUPTGEBÄUDE
- WAND- UND DACHVERKLEIDUNGEN AUS PAPPE ODER WELL-BLECH SIND NICHT ZULÄSSIG.

2.4 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN: (§ 11 ABS. 1 UND § 73 ABS. 1 NR. 5 LBO)
VERÄNDERUNGEN DES NATÜRLICHEN GELÄNDES DURCH AUFSCHÜTTUNGEN ODER ABGRABUNGEN VON MEHR ALS 1.00 M HÖHENUNTERSCHIED SIND NICHT ZULÄSSIG. AN DEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN MUSS DAS GELÄNDE ANGEGLICHEN WERDEN.

> HINWEIS:
> GENERELL SIND DIE GELÄNDEVERÄNDERUNGEN IM GANZEN AUSMASS IN DEN BAUVORLAGEN DARZUSTELLEN. § 52 ABS. 1 NR. 17 LBO BLEIBT UNBERÜHRT.

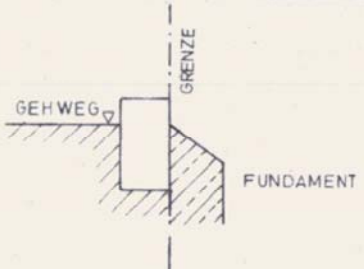
2.5 EINFRIEDIGUNGEN: (§ 73 ABS. 1 NR. 5 LBO)
ALS EINFRIEDIGUNGEN SIND HECKEN, HOLZZÄUNE ODER MAUERN AUS NATURSTEIN ODER SICHTBETON ZUGELASSEN. DRAHTZÄUNE DÜRFEN NUR IN VERBINDUNG MIT EINZUWACHSENDEN HECKEN ERRICHTET WERDEN. AUF DIE §§ 11 UND 13 DES GESETZES ÜBER DAS NACHBARRECHT VOM 14.12.1959 (GES. 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.
-§ 52 ABS. 1 NR. 27b LBO-

> HINWEIS:
> DIE ZUR BEFESTIGUNG DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN ERFORDERLICHEN BETONFUNDAMENTE SIND VON DEN JEWEILIGEN ANLIEGERN ZU DULDEN.



VERFAHRENSVERMERKE:

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS §2(1) BBAUG AM .....

ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT AM .....

BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS §2a BBAUG AM ..... IN .....

ALS ENTWURF GEMÄSS §2a BBAUG AUSGELEGT VOM ..... BIS .....

AUSLEGUNG BEKANNT GEMACHT AM .....

ALS SATZUNG GEMÄSS §10 BBAUG VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN AM .....

GENEHMIGT GEMÄSS §11 BBAUG VOM ..... MIT ERLASS VOM ..... NR. .....

AUSGELEGT GEMÄSS §12 BBAUG AB 10.1.85

GENEHMIGUNG UND AUSLEGUNG BEKANNT GEMACHT AM 10.01.1985

IN KRAFT GETRETEN AM 10.01.1985

BERGLEN, DEN 11.01.1985

(UNTERSCHRIFT)

GEFERTIGT: URBACH, DEN 18.4.1984

Ingenieur- u. Vermessungsbüro
GLAUNER - ROTH - SCHÜLE
Neumühleweg 42
7068 Urbach
Telefon 07181/81418

Schüle

(UNTERSCHRIFT)