Rems-Murr-Kreis
Gemeinde Berglen
Gemarkung Oppelsbohm

Beb. Plan „G.- F. - Händel- Straße"

Vorgänge: Baulinienplan Gen.v. 21.4.1908
Baulinienplan Gen.v. 2.3.1929

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

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)

— 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)

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 + §1(5) i.V. mit §1(9) BauNVO)

MI 1 = Mischgebiet (§6 BauNVO)
Zulässig sind nur die unter(2) Nr. 1-7 genannten Anlagen.
Gem. §1 (10) BauNVO wird festgesetzt, daß Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der Anlagen des metallverarbeitenden Betriebes auf Flst. 1323|1321 allgemein zulässig sind.

MI 2 = Mischgebiet (§6 BauNVO) mit Einschränkungen
Zulässig sind nur Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen.

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

o = Offene Bauweise (§22(2) BauNVO)

ED = Offene Bauweise (§22(2) BauNVO)
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

3. Garagen und Stellplätze: (§9(1) Nr.4 BauGB + §12 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Stellplätze sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen:

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

Die Höhenlage wird festgesetzt durch:

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

EFH = Erdgeschoßfußbodenhöhe
Traufhöhe = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.
Firsthöhe = Schnittpunkt der Dachoberkanten.

Eine Veränderung der EFH ist möglich, jedoch dürfen die auf die festgelegte EFH bezogenen Trauf- und Firsthöhen nicht überschritten werden.

Die max. zul. Traufhöhe gilt für mind. 2|3 der Gebäudelänge.

Die max. zul. Firsthöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge.

Bei Baukörpern, die mit der Traufe zur Straße stehen, gelten die Traufhöhenfestsetzungen nur für die Straßenseite.

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

pfg 1:

Pflanzgebot für Einzelbäume (entlang der Straßen), die Standorte sind mit hochstämmigen, einheimischen Bäumen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Die Standorte sind bis zu max. 5 m in Parallelrichtung zu den Straßen variabel, der Abstand der Bäume rechtwinklig zur Straße gemessen darf 5 m nicht überschreiten (ab Gehweg- bzw. Fahrbahnhinterkante).
z.B. Walnuss, Süsskirsche, Birne, Linde, Kastanie.

pfg 2:

Die Standorte sind mit mittel- bis hochstämmigen, einheimischen Obstbäumen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Die Standorte sind in alle Richtungen bis zu 5 m variabel.
z.B. Bittenfelder, Bohnapfel, Brettacher, Boskoop, Börtlinger Weinapfel, Jakob Fischer, Schweizer Wasserbirne, Palmischbirne, Schwäbische Weinweichsel (Sauerkirsche), Pflaume, Zwetschge.

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

pfb 1:

Innerhalb der im Lageplan dargestellten Flächen sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstige Gehölze dauernd zu erhalten und gegebenenfalls nachzupflanzen.

pfb 2:

Die dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten, zu pflegen und gegebenenfalls durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. (entspr. Pflanzliste pfg 2).

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

Balkone, Vordächer, Erker und Wintergärten dürfen die Baugrenzen bis 1.50m überschreiten. Sie müssen der baulichen Gesamtanlage jedoch deutlich untergeordnet sein. (Max. 1/3 der Gebäudelänge).
Über die Zulassung der Ausnahme entscheidet im Einzelfall die Baurechtsbehörde.

8. Geh- Fahr- und Leitungsrechte: (§9 (1) Nr. 21 BauGB)

gr 1, fr 1, lr 1 = Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht für die angrenzenden südöstlichen Grundstücke
gr 2, fr 2, lr 2 = Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht für das Kraftwerk Altwürttemberg (KAWAG)
lr 3 = Leitungsrecht für die Gemeinde
lr 4 = Leitungsrecht für die Flst. 94/3, 94/4 und 94/5

9. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses: (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Überschwemmungsgebiet. - Siehe Eintrag im Lageplan.-

B. Örtliche Bauvorschriften: (§ 74 LBO)

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

Zulässig sind nur Satteldächer.
Für die Dachneigungen sind die Eintragungen im Lageplan maßgebend.
Dachaufbauten sind zulässig, wenn ihre Gesamtlänge 50% der Gebäudelänge nicht überschreitet.
Von der festgelegten Dachform kann in begründeten Fällen abgewichen werden, wenn durch geeignete Maßnahmen das Einfügen in die umgebende Bebauung gewährleistet ist.

Für die Garagen werden zugelassen:
- Satteldächer mit 25 - 45° Neigung
- Pultdach, Dachneigung 20-35°
- Flachdach mit Erdüberdeckung und Begrünung

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

2.1 Die geneigten Dachflächen sind mit kleinformatigen, naturroten bis rotbraunen Dachdeckungselementen (Ziegelgröße) einzudecken.
Ausnahmsweise sind Dachflächen auch als verglaste Flächen zugelassen, der Anteil der Glasflächen wird begrenzt auf max. 30 % der Gesamtdachfläche.

2.2 Für Flachdächer wird eine Erdüberdeckung mit extensiver Begrünung, Substrataufbau mind. 10 cm, zwingend vorgeschrieben.

2.3 Die Außenfassaden sind in gedeckten Farben auszuführen (Hellbezugswert 20-80), reinweiße oder schwarze Anstriche bzw. Materialien sind nicht zulässig.

2.4 Aneinander gebaute gleichartige Gebäude und Garagen sind hinsichtlich Dachrandausbildung, Dachform, Dachneigung, Art und Farbe der Dacheindeckung zwingend anzugleichen.

2.5 Für bauliche 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.

2.6 Die Trauf- und Ortgangverkleidung darf nicht breiter als 0,40 m ausgeführt werden.

2.7 Dachüberstände: im Traufbereich mind. 0.50 m
am Giebel mind. 0.30 m.

3. Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis max. 1,5 m zugelassen, in begründeten Fällen sind Ausnahmen möglich. An den Grundstücksgrenzen muß das Gelände angeglichen werden.

Hinweis: Geländeveränderungen müssen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen dargestellt werden, amtliche Geländeschnitte sind in 2-facher Ausfertigung vorzulegen.

4. 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 ist diese farblich an die Dachfarbe anzugleichen, Werbehinweise auf der Anlage sind nicht zulässig.

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

Als Einfriedigungen sind Hecken, Holzzäune oder Mauern zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Naturhecken zugelassen.

Zulässige Höhen der Einfriedigungen:

— lebende Einfriedigungen (Hecken): max. 1.5 m (Nur Laubsträucher zulässig).
— Holzzäune : max. 1.2 m
— massive Einfriedigungen (Mauern) : max. 0.5 m

Geländebedingte Stützmauern sind hiervon ausgenommen.

Mit Einfriedigungen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche (Fahrbahn) ein Abstand von mind. 0.50 m einzuhalten.

6. Gestaltung der Außenanlagen und Stellplätze: (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Erschließungs- und Stellplatzflächen gärtnerisch anzulegen.

Erschließungsflächen (Garagenzufahrten, Wege) und oberirdische Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen (Abflußbeiwert ≦ 0.5) hergestellt werden. Wasserdurchlässige Beläge sind z.B.: Rasensteine, Spurplatten, Schotterrasen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen u. Ä..

Hinweis: Zur Sicherung der Grünordnungsmaßnahmen ist mit dem Bauantrag ein Gestaltungsplan M = 1:100 über das gesamte Baugrundstück einzureichen.

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 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 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. Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde.

5. Werden bei Erdbewegungen Altlasten festgestellt, so ist dies dem Fachbereich „Technik" des Umweltschutzamtes sowie dem Gesundheitsamt mitzuteilen.

6. 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.

7. Wegen der Lage in der Talaue des Buchenbachs wird empfohlen, im Zusammenhang mit Bauvorhaben Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 vorzunehmen.

8. Die Kosten für Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm und anderen Immissionen, die von der Kreisstraße ausgehen, sind von den Grundstückseigentümern zu tragen.

9. Wegen einer dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser wird auf das Hinweisblatt Nr. 25 (Stand 20.07.1999 des Landratsamts Rems - Murr - Kreis (Umweltschutzamt - Fachbereich Technik -) verwiesen.

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluß (§ 2 BauGB) vom	16. 11. 1999
2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB) am	25. 11. 1999
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB) am	21. 07. 1999
4. Auslegungsbeschluß (§ 3 BauGB) vom	21. 03. 2000
5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB) am	30. 03. 2000
6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 BauGB) vom .....bis	10. 04. 2000 - 10. 05. 2000
7. Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB + § 74 LBO) vom	16. 05. 2000
8. Anzeigeverfahren (§ 10 BauGB)	
9. Ortsübliche Bekanntmachung des ~~Anzeigeverfahrens~~ / Satzungsbeschlusses (§ 10 BauGB) am	02. Juni 2000
10. Rechtsverbindlichkeit des Planes (§ 10 BauGB)	02. Juni 2000
11. Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 4 BauGB erlöschen am	31. Dez. 2003

Berglen, den 16. Mai 2000

(Unterschrift)
Bürgermeister

Gefertigt: Winterbach, den 14. Januar 2000 / 21. März 2000

(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 22. Mai 2000

(Unterschrift)
Bürgermeister

GEMEINDE BERGLEN
REMS-MURR-KREIS