

1. Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind Einzelhäuser sowie Doppelhäuser mit maximal zwei Wohnungen pro Gebäude.

Gebäude gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 - 3 BauNVO sowie Abs. 3 Nr. 1 - 5 sind ausdrücklich ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 – 21 a BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablone).

Geschossflächenzahl (GFZ)

(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO + § 20 BauNVO)

Eine Festsetzung der Geschossfläche erfolgt nicht. Die Nutzungsbegrenzung ergibt sich aus der festgelegten Firsthöhe.

Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 darf nur durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer GRZ von 0,8.

Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB, §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablone).

Für alle Gebäude im Plangebiet wird eine maximale Firsthöhe von 11,0 m ab UFH festgelegt. Abweichungen der UFH von +/- 50 cm sind zulässig.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

(a = abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO)

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Bauweise ist durch Planeintrag als offene Bauweise festgesetzt. Beim Bau von Doppelhäusern wird für jedes Doppelhaus ein Einzelgrundstück gebildet.

Für die Einzelhäuser wird folgende abweichende Bauweise festgesetzt:

Die Einzelhäuser sind jeweils auf der östlichen Grenze zu erstellen. Fensteröffnungen dürfen bei den Grenzgiebeln nicht ausgeführt werden; auch nicht, wenn diese eine Brandschutzverglasung erhalten. Eine Begrünung der Grenzgiebel wird hiermit ausdrücklich angeregt.

4. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Stellung der Gebäude ist die Firstrichtung im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt. Beim Bau von Einzelhäusern kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Vorhaben- und Erschließungsplan sind durch Baugrenzen festgesetzt.

6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 LBO darstellen, z. B. Garagen usw., sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Geschirrhütten sind nicht zulässig.

7. Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LR = Leitungsrecht für die Gemeinde.

Siehe Eintrag im Vorhaben- und Erschließungsplan.

8. Pflanz- und Pflanzeerhaltungsgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Pflanzstandorte und die Art der zu pflanzenden Bäume sowie deren Größe sind im Pflanzplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlich festgelegt. Das Pflanzen von Koniferen oder Nadelgehölzen ist nicht zulässig. Es dürfen ausschließlich belaubte, bevorzugter Weise heimische Sträucher und Bäume gepflanzt werden.

Abgängige Bäume sind in der darauf folgenden Pflanzperiode in gleicher Größe zu ersetzen.

9. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind private Grünflächen festgesetzt. Deren Bepflanzung einschließlich Art und Größe der Bäume ergibt sich aus dem Baumpflanzplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan.

10. Verkehrsflächen und Erschließung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans liegende Straße muss neu hergestellt werden. Im Zu- und Ausfahrtbereich ist eine Breite von 4,5 m ansonsten von 4,0 m vorgesehen. Sie wird als verkehrsberuhigte Straße ohne getrennte Fuß- und Radwegführung hergestellt.

Die als Straße festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, mit Ausnahme der gepflasterten Entwässerungsrinne, sind zu asphaltieren.

11. Duldung baulicher Maßnahmen und Vorrichtungen auf den Baugrundstücken

Der Eigentümer hat den Einbau von Stütz- und Fundamentbeton der öffentlichen Verkehrsflächeneinfassungen einschließlich Unterbauverbreiterung für die Fahrbahn sowie eventuelle Entwässerungs- und Versorgungseinrichtungen auf dem Baugrundstück zu dulden. Ebenso zu dulden ist die Aufstellung von Verteilerschränken und von Einrichtungen zur Straßenbeleuchtung.

B. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

1. Dachform und –neigung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Wohngebäude: Satteldach Dachneigung siehe Nutzungsschablone im Vorhaben- und Erschließungsplan

Garagen: Flachdach mit Begrünung

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Dachform und –neigung

(§ 74 Abs. 1 Nrn. 1 LBO)

a) Fassadengestaltung

Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen. Eine Begrünung und / oder Holzverkleidung ist möglich. Die Außenfassaden sind in gedeckten Farben auszuführen. Reinweiße oder schwarze Anstriche bzw. Materialien sind nicht zulässig.

b) Dachgestaltung

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit roten oder rotbraunen Dachsteinen bzw. roten oder rotbraunen Ziegeln zu decken.

Garagen sind in die Gebäude zu integrieren oder mit einem extensiv begrünten Flachdach zu versehen.

c) Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten sind zulässig.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig

d) Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne oder Parabolantenne in der Farbe des Daches zulässig. Bei Doppelhäusern ist nur eine Parabolantenne in Farbe der Dacheindeckung pro Hausgruppe (anzubringen an schlecht einsehbarer Stelle im Dachbereich) zulässig.

e) Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Das Führen von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind unbefestigt zu belassen und als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

4. Stellplätze und Garagen

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Pro Wohnung bzw. pro Doppelhaus sind 2 Stellplätze zu erstellen und dauerhaft zu unterhalten. Ein Stellplatz darf als gefangener Stellplatz vor der Garage hergestellt werden.

5. Einfriedungen, Bepflanzung und Sichtschutzanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Es sind keine Einfriedungen (Zäune etc.) zulässig, jedoch belaubte Hecken bis zu einer Höhe von 2 m und Felsfindlingsmauern (Muschelkalk- oder Granitsteine). Die Fugen der Findlingsmauern sind zu bepflanzen.

Sichtschutzanlagen sind unzulässig.

6. Nebenanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Für Abfallbehälter sind geeignete Abstellflächen in den Gebäuden bzw. Garagen vorzusehen und vorzuhalten. Das Abstellen von Abfallbehältern entlang den allgemein zugänglichen Verkehrsflächen ist außerhalb der üblichen Leerungszeiten, d. h. außerhalb der Müllabfuhrtermine, nicht zulässig.

7. Beseitigung des Oberflächenwassers

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das anfallende Oberflächenwasser muss vollständig dem Kottweiler Bächle zugeführt werden. Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.3.1999 ist hierbei zu beachten.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Straßen und Gehwegflächen abgeleitet werden.

Bei der Versickerung von Oberflächenwasser ist wegen der Gefahr der Ausspülung auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten und sonstigen tragenden Bauteilen zu achten.

8. Anschluss der angrenzenden privaten Grundstücksflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Ein Sicherheitsstreifen von 0,5 m entlang der Fahrbahn ist von Zäunen, Mauern, Findlingen freizuhalten. In diesem Bereich ist nur eine gärtnerische Nutzung mit einem Aufwuchs bis zu max. 60 cm Höhe zulässig.

9. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und in unbeleuchteter Art zulässig. Sie dürfen ausschließlich am Gebäude auf Höhe des Eingangsgeschosses angebracht werden und eine Größe von 0,60 m x 0,60 m nicht überschreiten.

10. Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich der Baugrundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die bei der Bebauung der Grundstücke eventuell erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, dass die natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der angrenzenden Grundstücke sind zu beachten. Aushub ist auf dem Grundstück zu verwenden und einzubauen. Auffüllungen über 2,5 m Höhe sind nicht zulässig.

2. Hinweise

1. Bei allen Ausschachtungsarbeiten ist der durchlebte Oberboden (Mutterboden) getrennt von den darunter liegenden Bodenschichten abzutragen und zu lagern. Bei späterem Wiederaufbau des Bodens ist die ursprüngliche Schichtung wieder herzustellen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Die Regelungen "Bodenschutz bei Baumaßnahmen", Informationsblatt Nr. 3 des Rems-Murr-Kreises, sind zu beachten.

2. Die behördliche Schlussabnahme kann erst erfolgen, wenn alle zu pflanzenden Bäume gemäß Pflanzgebot im Baumpflanzplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan gepflanzt und auch die sonstigen gärtnerischen Arbeiten und Anpflanzungen vollständig erbracht sind.
3. Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und soweit erforderlich unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten.
4. Die Prüfung der Bodenverhältnisse obliegt dem Vorhaben- und Erschließungsträger, insbesondere auch die Prüfung, ob Altlasten vorhanden sind, sowie deren fach- und sachgerechte Entsorgung. Die Durchführung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen wird angeregt.
5. Die innere Erschließung innerhalb des vom Vorhaben- und Erschließungsplan umfassten Gebietes erfolgt durch den Vorhabenträger. Die so hergestellten Erschließungsanlagen gehen, nach vollständiger Fertigstellung und Abnahme, in den Besitz und die Pflegschaft der Gemeinde Berglen über.
6. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans nebst Baumpflanzplan sind zum rechtlich bindenden Bestandteil der notariellen Verträge mit Rechtsnachfolgern (Haus- und Grundstückskäufern) zu machen.
7. Der Vorhabenträger ist verpflichtet zur dinglichen Sicherung der Zugangs- und Zufahrtsflächen sowie sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen entsprechende Grunddienstbarkeiten im Grundbuch zu bestellen bzw. bestellen zu lassen (mit Fertigstellung des Gesamtbauvorhabens), im Rang vor den eventuell einzutragenden Finanzierungsgrundpfandrechten.

Der Vorhabenträger ist weiter verpflichtet im Rahmen der Stellung des Bauantrages eine Vereinigungsbaulast bei der unteren Baurechtsbehörde zu beantragen. Eine Haftung für die Ausstellung des vorgenannten Vereinigungsbaulast übernimmt der Vorhabenträger nicht.

8. 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.
9. Um eine einbruchhemmende Wirkung an den Zugangstüren zu erreichen, sollten die Türen nach DIN V ENV 1627 mindestens in der Widerstandsklasse WK 2 ausgeführt sein. Außerdem sollten die Schlösser, Zylinder und Schutzbeschläge die entsprechenden Normen erfüllen. Bei Neubauten erhält man durch den Einbau geprüfter, einbruchhemmender Fenster nach DIN V ENV 1627 einen Einbruchschutz. Es sollten Beschläge mit rundum verriegelnden Pilzzapfen, mindestens der Widerstandsklasse WK 2, kombiniert mit einem abschließbaren Fenstergriff eingebaut werden. Auf die Möglichkeit einer kostenlosen sicherheitstechnischen Beratung bei der Polizeidirektion Waiblingen, Telefon 07151/562586, wird hingewiesen.
10. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde 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 Falle erforderlich werden.
11. Die Prüfung durch einen Sachverständigen, ob weitergehende Einrichtungen zur Lärmreduzierung erforderlich sind, wird dem Bauträger empfohlen.

3. Rechtsgrundlagen

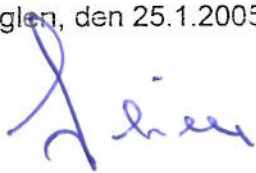
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. Seite 2141)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGB I Seite 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.8.1990 in Verbindung mit Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl. II Seite 885, 1124) sowie durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I Seite 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (Plan V 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 58)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8.8.1995 (GBl. Seite 617)

jeweils in der derzeit geltenden Fassung.

4. Verfahrensvermerke

- | | | |
|----|---|---|
| 1. | Einleitungsbeschluss
(§ 12 Abs. 2 BauGB) | 18.05.2004 |
| 2. | Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung
(§ 3 Abs. 2 BauGB)
Öffentlich ausgelegt samt Begründung | 04.06.2004 / 09.12.2004
11.06.2004 – 12.07.2004 /
17.12.2004 – 17.01.2005 |
| 3. | Satzungsbeschluss durch Gemeinderat
(§ 10 Abs. 1 BauGB) | 25.01.2005 |
| 4. | Genehmigt gemäß § 10 Abs. 2 BauGB durch
Erlass des Landratsamtes vom | 21.04.2005 |
| 5. | In Kraft getreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB
durch öffentliche Bekanntmachung der Satzung/
Genehmigung im Amtsblatt der Gemeinde vom | 12.05.2005 |

Berglen, den 25.1.2005



Wolfgang Schille
Bürgermeister



Mit In-Kraft-Treten dieses Planes sind sämtliche genehmigte Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderechts übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Berglen, den 02.05.2005

Wolfgang Schille
Bürgermeister

