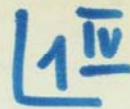


Rems - Murr - Kreis
Gemeinde Berglen
Gemarkung Steinach



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Erlenhof - Änderung“

Vorgang: Beb. Plan „Gewerbegebiet Erlenhof“ rv. 1.2.1996

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

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132)
- die Planzeichenverordnung (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)

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 Gewerbebetrieb 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 BauNVO) sind nicht zugelassen. (§ 1(5)+(6) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung: (§ 9(1) Nr. 1 BauGB + §§ 16-21 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 Hauptfirstrichtungen bzw. Gebäudeorientierungen 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, Vordächer, Erker, Wintergärten und Rampen dürfen die Baugrenzen bis 2.00m überschreiten. Sie müssen der baulichen Gesamtanlage jedoch deutlich untergeordnet sein. (max. $\frac{1}{3}$ 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) als Bezugshöhe
- Festlegung der max. zul. Traufhöhe (TH)
 - Siehe Eintragungen im Lageplan —

Traufhöhe = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut

Die max. zulässige Traufhöhe gilt für mind. $\frac{2}{3}$ der Gebäudelänge.

Bei den Flurstücken 760/12 bzw. 760/18 kann in begründeten Fällen ausnahmsweise von den Festsetzungen der EFH und TH abgewichen werden.

8. Pflanzgebot: (§ 9(1) Nr.25a BauGB)

Die festgesetzten Flächen sind zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

Die Standorte können bis 3.00m verschoben werden.

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 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	-	zweigriff. 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

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde
Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Sorbus torminalis	-	Elsbeere
Pyrus communis	-	Gemeine Birne
Malus communis	-	Wildapfel
Cornus sanguinea	-	roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	eingriff. Weissdorn
Crataegus laevigata	-	zweigriff. 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

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

Garagen und Stellplätze sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht in den Pflanzgebotsflächen.

Hinweis: Lage und Höhe wird im Benehmen mit der Baugenehmigungsbehörde festgelegt.

10. Gehrecht und Fahrrecht: (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

Gehrecht und Fahrrecht für Flst. 760/25.

—Siehe Eintragung im Lageplan. —

B. Örtliche Bauvorschriften: (§9(4)BauGB + §74 LBO)

1. Gebäudehöhen: (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

Siehe Ziff. A.7. Höhenlage

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

2.1 Wohn- und Betriebsgebäude: Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.

2.2 Garagen und überd. Stellplätze: Wird im Benehmen mit der Baugenehmigungsbehörde festgelegt.

3. Äußere Gestaltung: (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

3.1 Dacheindeckung:

Siehe Text 5.1

3.2 Fassadengestaltung:

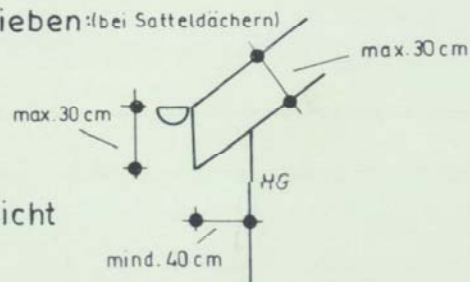
Die Fassaden sind in erdfarbenen Tönen mit einem Hellbezugswert von 20-80 auszuführen.

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

3.3 Dachüberstände sind zwingend vorgeschrieben: (bei Satteldächern)

Traufseitig 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.

Die Gauben müssen folgende Abstände einhalten:

Von der Giebelwand mindestens 1.50m.

Vom First mindestens 1.20m.

3.7 Dacheinschnitte:

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

Von der Giebelwand ist ein Abstand von mindestens 1.50 m und vom First mindestens 1.20 m einzuhalten.

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

Metallgitterzäune bis max. 2.00m Höhe

bzw. Holzzäune mit senkrechten Latten bis max. 1.00m Höhe.

5. Dachgestaltung: (§ 74(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 Satteldächer und Pultdächer bis 12° Neigung bzw. Flachdächer:

Satteldächer und Pultdächer bis einschließlich 12° Neigung oder Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Ausnahme: Tankstellenüberdachung.

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

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

Veränderungen des natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 150m 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: (§ 74(1) Nr. 3 LBO)

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

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

8. Solaranlagen: (§ 74(1) Nr. 1 LBO)

Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.

Von den Gestaltungsvorschriften nach Ziff. 5.1 sind beim Einbau von Solaranlagen Ausnahmen zulässig.

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 $< 4 \text{ N / cm}^2$) 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, 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. Für Wohngebäude gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde.

5. Werden bei Erdbewegungen Altlasten festgestellt, so ist dies dem Fachbereich „Technik“ des Umweltschutzamtes beim Landratsamt Rems - Murr - Kreis 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. Die für die Herstellung von Verkehrsflächen notwendigen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

8. Verkehrsflächen: (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen gilt als Richtlinie.

9. Die zuständige Wasserbehörde ist bei allen Bauvorhaben mit Anfall von gewerblichen und industriellen Abwässern und Emulsionen zu hören.

10. Offene Baugruben sind während der Laichzeit (Ende Februar bis Anfang Mai) durch Amphibienschutzzäune abzugrenzen.

11. Es wird empfohlen, für Betriebswohnungen Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

Verfahrensvermerke:

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

21.4.1998

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

7.5.1998

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

18.5.1998-18.6.1998

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

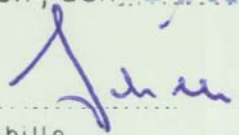
23.6.1998

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

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

02. Juli 1998

Berglen, den 24. Juni 1998.


Schille
Bürgermeister

Gefertigt: Winterbach, den 16. Februar 1998 / 21. April 1998

Schille

(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. Juni 1998

Schille

Schille
Bürgermeister

