

Rems - Murr - Kreis
Gemeinde Berglen
Gemarkung Vorderweißbuch
Flur: 1 (Birkenweißbuch)



Bebauungsplan

„ Neuffenstraße - Stufenweg “

— Vereinfachte Änderung nach §13 BauGB —

Vorgang: Beb. Plan „ Mühlacker I “ gen.v. 10.10.1957

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

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 21. Jan. 1998

Schille
Bürgermeister



Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Gesetz vom 25. Juli 1988 (BGBl. S. 1093) durch den Einigungsvertrag vom 31.8.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl. II S. 885), geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau - Erleichterungsgesetz - WoBauerlG) vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926) Artikel 2 - Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - Maßnahmen G) geändert durch Artikel 15 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), Neufassung des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB - Maßnahmen G) bekanntgemacht am 6. Mai 1993 (BGBl. I S. 623).
- die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i.V.m. Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1124) geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- die Planzeichenverordnung 1990 (Planz V 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- die Landesbauordnung für Baden - Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617)

Deckblattänderung zum Textteil A.7 durch Beitrittsbeschluss des Gemeinderats vom 20.01.1998

Berglen, den 21.01.1998

Schille
Bürgermeister



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)

MD = Dorfgebiet (§ 5 BauNVO). Zulässig sind nur die nach § 5(2) Nr. 1-6 genannten Anlagen.

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 Nutzungsschablone im Lageplan.

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



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

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

Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, jedoch nur unmittelbar angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhe:

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

Die Höhenlage wird festgesetzt durch:

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

	EFH	Max. zul. TH	Max. zul. FH
MD	s. Planeinschrieb	3.70 m	9.50 m

Eine Veränderung der EFH ist möglich, jedoch dürfen die auf die festgelegte EFH bezogenen First- u. Traufhöhen nicht überschritten werden.

Die max. zulässige Firsthöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge, die max. zul. Traufhöhe gilt für mind. 2/3 der Gebäudelänge.

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

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

Die im Lageplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind zwingend.

7. Nebenanlagen: (§ 14(1) BauNVO)

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Soweit es sich um Gebäude handelt können diese bis max. 40 cbm Bruttorauminhalt, jedoch pro Baugrundstück nur 1 Gebäude, erstellt werden. Der Abstand der baulichen Nebenanlagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen muß mind. 10.0 m betragen.



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

Balkone und Vordächer dürfen die Baugrenzen bis 1.50 m überschreiten.

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

Pflanzgebot für Einzelbäume. (Mindestabstand zum Stufenweg 3m)

Die Standorte sind mit hochstämmigen, einheimischen Bäumen zu bepflanzen und zu erhalten. (z.B. Walnuß, Süsskirsche, Birne, Linde, Kastanie).

Die Standorte sind bis zu max. 5m variabel.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur einheimische Laubbäume bzw. Laubsträucher zugelassen.

Nadelgehölze sind nicht zugelassen.

Hinweis: Die geplante Bepflanzung ist im Rahmen eines Bepflanzungsplanes in den Bauvorlagen nachzuweisen.

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

1. Gebäudehöhe: (§ 74(1) Nr. 1 LBO)

Siehe A.5. Höhenlage.

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

Bei Wohngebäuden sind nur Satteldächer mit 30- 45° Neigung zulässig.

Dachaufbauten sind zulässig, wenn ihre Gesamtlängen max. 1/2 der Gebäudelängen nicht überschreiten. Die festgelegte Dachform (Satteldach) muß über mind. 2/3 der Gebäudelänge eingehalten werden.

Für Garagen werden zugelassen:

— Satteldächer mit 30- 45° Neigung

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

- 3.1 Die geneigten Dachflächen sind mit kleinformatischen naturroten bis rotbraunen Dachdeckungselementen (Ziegelgröße) einzudecken.
Ausnahme: sind Dachflächen auch als verglaste Flächen zugelassen, der Anteil der Glasflächen wird begrenzt auf max. 30% der Gesamtdachfläche.
- 3.2 Die Außenfassaden sind in gedeckten Farben auszuführen (Hellbezugswert 20-80), reinweiße oder schwarze Anstriche bzw. Materialien sind nicht zulässig.
- 3.3 Aneinander gebaute gleichartige Gebäude und Garagen sind hinsichtlich Dachrandausbildung, Dachform, Dachneigung, Art und Farbe der Dacheindeckung zwingend anzugleichen.
- 3.4 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.
— Wand- oder Dachverkleidungen aus Teerpappe oder Wellblech sind nicht zugelassen.
- 3.5 Die Trauf- und Ortgangverkleidung darf nicht breiter als 0.30m ausgeführt werden.
- 3.6 Dachüberstände: im Traufbereich max. 0.50 m / mind. 0.20m
am Giebel max. 0.40 m / mind. 0.20m } über mind. 2/3 der Giebel- bzw. Trauf-
länge einzuhalten.
Bei Balkonen, Überdachungen u. Ä. gelten diese Begrenzungen nicht.

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

Veränderungen des natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis 1.0m zugelassen. In begründeten Fällen sind Ausnahmen möglich.
An den Grundstücksgrenzen muß das Gelände angeglichen werden.
Hinweis: Geländeänderungen müssen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen dargestellt werden. Amtliche Geländeschnitte sind in 2-facher Fertigung vorzulegen.

5. 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 Anlage farblich an die Dachfarbe anzugleichen, Werbehinweise auf der Anlage sind nicht zulässig.

6. 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
- Holzzäune : max. 1.2 m
- massive Einfriedigungen (Mauern) : max. 0.5 m

Geländebedingte Stützmauern sind hiervon ausgenommen.
Zur öffentlichen Verkehrsfläche (Fahrbahn) ist ein Abstand von 0.50m einzuhalten.

7. 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..

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.

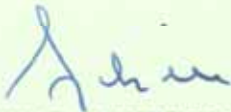
3.3 Bodenbelastungen

- 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. Die ausgewiesenen Baumöglichkeiten besitzen eine eingeschränkte Entwässerungsmöglichkeit des Untergeschosses. Die vorhandenen öffentlichen Entwässerungskanäle in der Neuffenstraße und im Stufenweg liegen so hoch, daß die Untergeschosse dieser Flurstücke nicht mehr im freien Gefälle in diese Kanäle entwässert werden können.

Verfahrensvermerke:

- | | |
|---|----------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluß
(§ 2 BauGB) vom | 13.5.1997 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1
(§ 2 BauGB) am | |
| 3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung
(§ 3 BauGB) am | |
| 4. Auslegungsbeschluß
(§ 3 BauGB) vom | |
| 5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4
(§ 3 BauGB) am | |
| 6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs
(§ 3 BauGB) vombis | 4.8.1997 - 18.8.1997 |
| 7. Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB + § 74 LBO) vom | 23.9.1997 |
| 8. Anzeigeverfahren
(§ 11 BauGB) | 26. Nov. 1997 |
| 9. Ortsübliche Bekanntmachung des
Anzeigeverfahrens
(§ 12 BauGB) am | 05. Feb. 1998 |
| 10. Rechtsverbindlichkeit des Planes
(§ 12 BauGB) | 05. Feb. 1998 |
| 11. Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 4 BauGB
erlöschen am | 31. Dez. 2001 |

Berglen, den 18. Juli 1997



Schille
Bürgermeister

Gefertigt: Winterbach, den 15. Mai 1997 / 18. Juli 1997


(Unterschrift)

Vermessungsbüro
Rudi Schüle
Eichenweg 22
73650 Winterbach
Tel. 07181 / 72211
Fax. 07181 / 45453