Rems-Murr-Kreis
Gemeinde Berglen
Gemarkung Öschelbronn

I II

Bebaungsplan „Stöckenhof" und Satzung über örtl. Bauvorschriften gem. §74 LBO

Vorgänge: 1. Beb. Plan „Stöckenhof I" rv. 28.11.1968
2. Beb. Plan „Erweiterung Stöckenhof I" rv. 19.4.1973

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

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)

   WA = Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
   MI = Mischgebiet (§6 BauNVO)
   Versorgungsfläche (§9(1) Nr. 12 BauGB) — Trafostation —

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)

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

4. Überbaubare Grundstücksflächen: (§9(1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §23 BauNVO)

   Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach §23(3) BauNVO festgelegt.

5. Vortretende Bauteile: (§23(3) BauNVO + §5(6) Nr. 1,2 LBO)

   Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von §5(6) Nr. 1,2 LBO dürfen die Baugrenze ausnahmsweise bis max. 1.50 m überschreiten.
   Über die ausnahmsweise Zulassung entscheidet die Baurechtsbehörde.

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

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

   Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. 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) von 3.80 m bezogen auf die EFH.
   — Festlegung der max. zul. Firsthöhe (FH) von 9.50 m bezogen auf die EFH.

   EFH = Erdgeschoßfußbodenhöhe
   Traufhöhe = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.
   Firsthöhe = Schnittpunkt der Dachhautoberkanten.
   Eine Veränderung der EFH ist möglich, jedoch dürfen die auf die EFH bezogenen Trauf- und Firsthöhen nicht überschritten werden. Die max. zul. 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.

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

   Die im Lageplan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend.

9. Nebenanlagen: (§ 9 (1) BauGB + § 14 (1) BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis max. 40 cbm Rauminhalt zugelassen, jedoch pro Baugrundstück nur 1 Gebäude. Der Abstand der baulichen Anlagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen muß mind. 5.00 m betragen.

10. Von der Bebauung freizuhaltende Fläche: (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Benützung, Bepflanzung und Einfriedigung, die höher als 0.6 m über die Fahrbahnkante hinausragt, freizuhalten.

11. Geh - Fahr - und Leitungsrecht: (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Siehe Eintrag im Lageplan.

12. Flächen für die Wasserwirtschaft: (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Wasserschutzgebiet (Zone III) für die Gehrbrunnenquelle.
Siehe Eintrag im Lageplan.

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

Die festgesetzten Flächen sind mit einheimischen Obstbäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Standorte der Bäume dürfen bis 5 m verschoben werden.

Obsthochstämme:

Bittenfelder	Hauxapfel	Bohnapfel	Jakob Fischer
Boskoop	Schwaikheimer Rambur	Brettacher	Josef Musch
Engelsberger	Kardinal Bea	Börtlinger Weinapfel	Linsenhofer
Teuringer Rambur			
Schweizer Wasserbirne	Oberösterr. Weinbirne	Champagner Bratbirne	Gelbmöstler
Grüne Jagdbirne	Kirchensaller Mostbirne		

Walnuß – Wildling, Veredelungen

Süßkirsche in Sorten

Hauszwetschke

B. Satzung über örtliche Bauvorschriften: (§ 74 LBO)

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

Wohngebäude: Satteldächer mit 20-40° Neigung.

Garagen: Satteldächer mit 20-40° Neigung
Pultdächer mit 20-35° Neigung.
Flachdächer mit Begrünung.
Flachdach als erdüberdeckte Hanggarage, soweit es die Geländesituation ermöglicht.

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

2.1. Die geneigten Dachflächen sind mit kleinformatigem Dachdeckungsmaterial (Ziegelgröße) einzudecken. Dabei sind folgende Farben zugelassen: rot, braun, grau. Schwarze, blaue und grüne Farben sowie Hochglanzfarben (Hochglanzengoben) sind nicht zugelassen.
Verglaste Dachflächen sind zugelassen, der Glasflächenanteil darf max. 50 % der Gesamtdachfläche betragen.
Die Installation von Energiegewinnungsanlagen auf den Dachflächen ist zugelassen, die festgesetzte Dachneigung muß jedoch eingehalten werden.
Für Dachflächen mit einer Neigung bis max. 15° z. B. bei Dachaufbauten, wird als Dacheindeckungsmaterial Zinkblech bzw. Kupferblech zugelassen.

2.2. Für Flachdächer, die nicht als Terrassen genutzt werden, wird eine Begrünung/ Erdüberdeckung 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 Dachneigung zwingend anzugleichen.

2.5. Die Trauf-und Ortgangverkleidung darf nicht breiter als 0.30m ausgeführt werden.

2.6. Dachüberstände: Im Traufbereich mind. 0.30m
Am Giebel mind. 0.20m
Bei Balkonen, Überdachungen u. Ä. gelten diese Begrenzungen nicht.

2.7. 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 sind nicht zugelassen.

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

Veränderungen des natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1.20m Höhenunterschied sind nicht zugelassen. Für die Zufahrten zu den Garagen sind die erforderlichen Aufschüttungen bzw. Abgrabungen zulässig. Weitere Ausnahmen sind in begründeten Fällen zugelassen.
An den Grundstücksgrenzen ist das Gelände anzugleichen.

Hinweis: Generell sind die Geländeveränderungen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen darzustellen. Amtliche Geländeschnitte sind in 2-facher Fertigung vorzulegen.

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

Als Einfriedigungen sind Naturhecken aus heimischen Laubgehölzen, Holzzäune mit senkrechten Latten und Mauern aus Natursteinenen zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Naturhecken zugelassen. Mit allen Einfriedigungen ist ein Abstand von mind. 0.5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
Zulässige Höhen der Einfriedigungen: max. 1.20 m über Straßenniveau.

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

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Erschliessungsflächen 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..
Mit dem Bauantrag ist ein Plan zur Gestaltung der Freiflächen im Maßstab 1:100 oder 1:200 einzureichen. (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

6. Außenantennen: (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Außenantennen sind unzulässig, sofern ein Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne bzw. Breitbandkabel gewährleistet ist. Ist dies nicht der Fall, ist je Wohngebäude max. eine Antenne zulässig. Satellitenempfangsanlagen in Verbindung mit einer Antenne zählen als eine Außenantennenanlage. Bei Errichtung einer Satellitenempfangsanlage auf dem Dach des Wohngebäudes ist diese der Farbe der Dachdeckung anzugleichen. Werbeschriften auf der Anlage sind nicht zulässig.

7. Stellplatznachweis: (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Wohneinheiten bis 40 qm Wohnfläche: 1 Stellplatz
Wohneinheiten größer als 40 qm Wohnfläche: 1.5 Stellplätze.
Sofern sich bei der Berechnung halbe Stellplätze ergeben, ist aufzurunden.

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 (Bod SchG), 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 Stoffeintrage 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 wird empfohlen, Öltanks nur oberirdisch anzulegen im Hinblick auf das Wasserschutzgebiet.

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. Die Erstellung von Zisternen wird empfohlen.
Bei der Anlage von Zisternen ist das Hinweisblatt Nr. 8 „Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke" des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis, Umweltamt/Fachbereich Technik, zu beachten.

8. Die zur Befestigung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Betonfundamente für Rand- und Rabattensteine sind vom jeweiligen Anlieger zu dulden.

9. Wegen der Lage des Plangebiets in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets für die Gehrbrunnenquelle wird auf die Vorschriften der Schutzgebiets- und Ausgleichs-Verordnung (SchALVO) sowie auf das Hinweisblatt Nr. 2 „Bauen im Wasserschutzgebiet Zone III" des Landratsamts Rems-Murr-Kreis (Umweltschutzamt - Fachbereich Technik) hingewiesen.

10. Die Kosten für Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm und anderen Immissionen, die von der Landes- oder den Kreisstraßen ausgehen, sind von den Grundstückseigentümern zu tragen.

Verfahrensvermerke:

Auslegungsbeschluss im Sinne von §3 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO vom Gemeinderat gefasst am 14.05.2002

Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und des Satzungsentwurfs über örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO im Amtsblatt der Gemeinde vom 24.05.2002

Bebauungsplanentwurf und Satzungsentwurf über örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO - jeweils mit Begründung - öffentlich ausgelegt vom.....bis ..... 03.06.2002 - 03.07

Satzung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 23.07.200

Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO vom Gemeinderat beschlossen am 23.07.200

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

~~a) Satzung über den Bebauungsplan am~~ ..... - - - - -

~~b) Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. §74 LBO am~~ ..... - - - - -

In Kraft getreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde

a) der Satzung über den Bebauungsplan am 08.08.2002

b) der Satzung über örtliche Bauvorschriften am 08.08.2002

Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 4 BauGB erlöschen am 31.12.2005

Berglen, den 09.08.2002

Schille

.....

Schille
Bürgermeister

GEMEINDE BERGLEN
REMS-MURR-KREIS

Gefertigt: Winterbach, den 20. März 2002 | 14. Mai 2002

(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 Festsetzung und der Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeindera übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensv schriften beachtet wurden.

Berglen, den 05.08.2002

Schille
Bürgermeister

GEMEINDE BERGLEN
REMS-MURR-KREIS

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

— das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 8. 1997 (BGBl. I S. 2141).

— die Baunutzungsverordnung (Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31. 8. 1990 i.V 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)

Jeweils in der derzeit geltenden Fassung.