



- ### Zeichenerklärung
- Füllschema der Nutzungsschablone**
- | Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse max. |
|---------------------------|-----------------------------|
| Zahl der Wohneinheiten    | Gebäudehöhen max.           |
| Grundflächenzahl max.     | Dachform                    |
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 und §§ 1-15 BauNVO)**
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 und §§ 16-21a BauNVO)**
- 0,4 Grundflächenzahl als Höchstwert (§ 19 BauNVO)
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert (§ 20 BauNVO)
  - GBH 4,75m Gebäudehöhe als Höchstwert in Metern (§ 16 (2) 4 BauNVO)
  - TH 3,76m Traufhöhe als Höchstwert in Metern (§ 16 (2) 4 BauNVO)
  - TH 5,75-6,75m Traufhöhe als Mindest- bzw. Höchstwert in Metern (§ 16 (2) 4 BauNVO)
  - FH 6,25m Firsthöhe als Höchstwert in Metern (§ 16 (2) 4 BauNVO)
- Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)**
- o offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)
    - a<sub>1</sub>(E) abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO) - nur Einzelhäuser mit Längenbeschränkung zulässig
    - a<sub>1</sub>(E/D) abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO) - nur Einzelhäuser mit Längenbeschränkung zulässig
    - a<sub>1</sub>(o) abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO) - nur Einzelhäuser mit Längenbeschränkung zulässig
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)**
- überbaubare Grundstücksfläche
  - Baugrenze
  - nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)**
- Firstrichtung der Hauptdächer bei Satteldächern
- Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**
- GAC/PT Flächen für offene Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze (Carpots)
- Verkehrsräume allgemeiner Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)**
- öffentliche Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:**
- F Fahren (Hinweis)
  - G Gehen (Hinweis)
  - P Parken (Hinweis)
  - V Verkehrsgrün (Hinweis)
- Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)**
- G/R/L Gehweg / Radweg / Landwirtschaftlicher Weg
  - Mischverkehrsfläche Fahren/ Gehen
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB)**
- Flächen für Versorgungsanlagen (Trafostation)
- Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**
- OGR öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung:**
- Grüner Ortsrand
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**
- R Fläche für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
  - M Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zum Natur- und Artenschutz
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)**
- LR1 Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Berglen und der NOW (Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg)
  - LR2 Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Berglen und der Versorgungsträger
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a BauGB)**
- PFG 1 Pflanzgebiet für Einzelbäume auf öffentlichen Verkehrsflächen
  - PGF 2 Pflanzgebiet für Einzelbäume auf privaten Grundstücken
  - PGF 3 Pflanzgebiet für freiwachsende Hecken
  - PGF 4 Flächenhafte Pflanzbindung Erhaltung von Streubeständen
- Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)**
- BZH+ Bezugshöhe der Hauptgebäude über Normal Null (NN)
  - 331,00 LNN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)**
- Abgrenzung des Bebauungsplanes
- Sonstige Festsetzungen**
- SD 25° bis 35° Satteldach mit Neigungswinkel als Mindest- / Höchstwert (§ 74 LBO)
  - FD bis 4° Flachdach (§ 74 LBO)
  - WA 1.1 Verweis auf zugehörige Nutzungsschablonen
  - Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung
  - Abgrenzung unterschiedliche Festsetzungen (Bezugshöhe/Zisterne)
  - Bezugspfad zur für die Bauweise maßgebende öffentliche Verkehrsfläche
  - Rücksprung des obersten Geschosses an dieser Gebäudeseite um mindestens 2,00m
- Sonstige unverbindliche Darstellungen**
- vorhandene Flurstücksgrenzen
  - geplante Grundstücksgrenzen
  - geplante Gebäude und Garagen
  - Straße A Straßen- / Wegebezeichnungen
  - Höhenlinien (Bestandsgelände)
  - geplante Böschungen der Erschließung
  - geplante Straßenhöhe

### Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB bzw. § 3 Abs. 2 BauGB 24.09.2019
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Gemeinde Berglen vom 07.11.2019
- Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 15.11.2019
- Frühzeitige öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 18.11.2019 bis 18.12.2019
- Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Beteiligung der Träger der öffentlichen Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 3 BauGB
- Ortsübliche Bekanntmachung und Rechtsverbindlichkeit im Amtsblatt der Gemeinde Berglen vom

Ausgefertigt:  
Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Willen des Gemeinderates Berglen, wie dieser im Beschluss vom ..... zum Ausdruck kommt, überein.

Berglen den .....

Bürgermeister Friedrich .....

Der Bebauungsplan besteht aus dem  
- Lageplan mit Textteil M 1:500 vom 30.03.2021

Dem Bebauungsplan beiliegend wird  
- die Begründung vom 30.03.2021

**Gemeinde Berglen**  
Rems-Murr-Kreis

**Bebauungsplan**  
mit Satzung über örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

"Pfeiferfeld"  
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13b BauGB

Entwurf

M 1 : 500

30.03.2021

