



Nutzungsschablonen / Schemaschnitte

Nutzungsschablone

WA 1	II
0,3	TH 4,50m FH 9,25m SD 35° bis 40° siehe Schemaschnitt A

Schemaschnitt A

Nutzungsschablone

WA 1.1	II
0,3	TH 4,50m FH 9,25m SD 35° bis 40° siehe Schemaschnitt A

Schemaschnitt B

Nutzungsschablone

WA 2	II
0,3	TH 6,50m FH 11,25m SD 35° bis 40° siehe Schemaschnitt B

Schemaschnitt C

Nutzungsschablone

WA 3	II
0,4	GBH 9,25m FD bis 3° siehe Schemaschnitt C

Schemaschnitt C

Zeichenerklärung

- Füllschema der Nutzungsschablone**
- | Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse max. |
|---------------------------|-----------------------------|
| Grundflächenzahl max. | Gebäudehöhen max. |
| Bauweise | 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)**
- 0,3 Grundflächenzahl als Höchstwert (§ 19 BauNVO)
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert (§ 20 BauNVO)
- GBH 9,25m** Gebäudehöhe als Höchstwert in Metern (§ 16 (2) 4 BauNVO)
- TH 4,50m** Traufhöhe als Höchstwert in Metern (§ 16 (2) 4 BauNVO)
- FH 11,25m** Firsthöhe als Höchstwert in Metern (§ 16 (2) 4 BauNVO)
- Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)**
- o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
 - a_{1/2} abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO) - nur Einzelhäuser mit Längenbeschränkung zulässig
 - a₃ abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO) - nur Einzelhäuser und Doppelhäuser 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)**
- GA/CP Flächen für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports)
 - ST Stellplätze
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)**
- sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindertagesstätte)
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**
- Öffentliche Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)
 - öffentliche Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung
 - Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)
 - G/R/L/M Gehweg / Radweg / Landwirtschaft / Müllfahrzeuge
 - M Mischverkehrsfläche (Gehen und Fahren)
 - P Parkplätze
 - V Verkehrsgrün
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein-/ Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB)**
- Flächen für Versorgungsanlagen (Elektrizität)
- Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**
- öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz
 - pGr1,2 private Grünfläche
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**
- M1 Ausgleichsmaßnahme (siehe auch Text Ziffer C. 7)
- Flächen/ Maßnahmen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- LSW geplanter Lärmschutzwall mit Höhenangabe
 - LS h=3,0 m geplante Lärmschutzwand mit Höhenangabe
 - Bereiche in denen Vorkehrungen für bauliche Lärmschutzmaßnahmen zu treffen sind
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a BauGB)**
- Pflanzgut für Einzelbäume
- Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)**
- EFH_{max} maximale Erdgeschossfußbodenhöhe der Hauptgebäude über Normal Null (NN)
 - 319,75 u.NN
- Nachrichtliche Übernahme - Landschaftsschutzgebiet (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- LSG Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)**
- Abgrenzung des Bebauungsplanes
- Sonstige Festsetzungen**
- SD 35-40° Satteldach mit Neigungswinkel als Mindest- / Höchstwert (§ 74 LBO)
 - FD bis 3° Flachdach mit Neigungswinkel als Höchstwert (§ 74 LBO)
 - WA 1 - 3 Verweis auf zugehörige Nutzungsschablonen
 - Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung
 - Abgrenzung unterschiedliche Festsetzungen (Erdgeschossfußbodenhöhe)
 - Bezugspfeil zur für die Bauweise maßgebende öffentlichen Verkehrsfläche
 - geplante Lärmschutzwand
 - Rücksprung des obersten Geschoss an dieser Gebäudeseite um mindestens 2,00 m
- Sonstige unverbindliche Darstellungen**
- vorhandene Flurstücksgrenzen
 - geplante Grundstücksgrenzen
 - geplante Gebäude und Garagen
 - Nummerierung der geplanten Baugrundstücke
 - Höhenlinien mit Höhenangabe u.NN

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB 07.03.2017
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Gemeinde Berglen vom 16.03.2017
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom bis 27.03.2017
27.05.2017
- Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 17.03.2017
- Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Gemeinde Berglen vom
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
- Ortsübliche Bekanntmachung und Rechtsverbindlichkeit im Amtsblatt der Gemeinde Berglen

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 M 1:500 vom 07.03.2017/ 26.09.2017
- Textteil vom 07.03.2017/ 26.09.2017
Dem Bebauungsplan beiliegend wird
- die Begründung mit Umweltbericht vom 07.03.2017/ 26.09.2017



Abgrenzungsplan
M: 1 : 2000



Gemeinde Berglen
Rems-Murr-Kreis

Bebauungsplan
mit Satzung über örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) LBO)

"Hanfäcker"

Entwurf

M 1 : 500

07.03.2017/
26.09.2017

ARP
Architekturbüro
Planung
Bauwesen