

Nr. IV / 32

Bebauungsplan „Klinglen V“

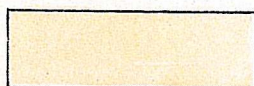
Vorgang: Beb. Plan „Klinglen IV“ rv. 1.7.1993

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

Zeichenerklärung:



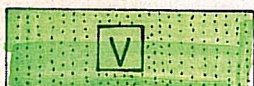
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)



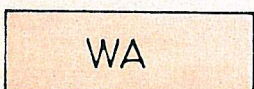
Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)



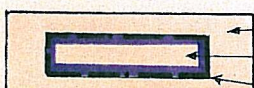
Öffentliche Parkfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)



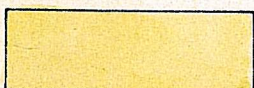
Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen
im Sinne von § 127 (2) Nr. 4 BauGB.



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



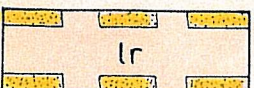
Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)



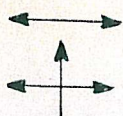
Private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)



Garage (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)



Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB)



Gebäuderichtung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Eintragung im Lageplan ist zwingend.



Art d. Bauw.	Höhenbeschränkung siehe Textteil
Nutzung	
Grundflächenzahl	—
Bauweise	Dachform und Dachneigung

Füllschema der Nutzungsschablone



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung

0.35

Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO + § 19 BauNVO)



Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Nur Einzelhäuser zulässig.



Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

SD 35°

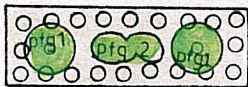
Satteldach mit 35° Neigung

vers. PD 20°

Versetztes Pultdach mit 20° Neigung

— N 320.00 —

Höhenlinie mit Höhenzahl im neuen System



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von
Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Siehe Text A.12.



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB) Siehe Text A.13.



Genehmigt
gem. Erlass des
Landratsamtes
Rems-Murr-Kreis

von 05.02.2004

gez. Bernd Friedrich
beurkundet Ruppert *Ruppert*

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)
Private Grünfläche (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung: (§ 9(1) Nr. 1 BauGB + §§ 16-21a BauNVO)

Grundflächenzahl (§ 16(2) Nr. 1 BauNVO + § 19 BauNVO)
Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.

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

 = Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)
Nur Einzelhäuser zulässig.

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

Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.

4. Überbaubare Grundstücksflächen: (§ 9(1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23(3) BauNVO)

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

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

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

Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Die Gebäuderichtung ist zwingend festgelegt. (Parallel zu den eingetragenen Richtungspfeilen).

7. 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.

8. Beschränkung der Zahl der Wohnungen: (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes wird die Zahl der Wohnungen beschränkt:

— Pro Einzelhaus max. 2 Wohnungen.

- Pro Einzelhaus max. 2 Wohnungen.
- Pro Doppelhaushälfte max. 1 Wohnung.
Bei Doppelhausgrundstücken über 300m² ist zusätzlich 1 Einliegerwohnung bis 50m² Wohnfläche zugelassen.

9. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen:

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

Die Höhenlage wird festgesetzt durch:

- Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH).
Abweichungen von ± 30cm sind zulässig.
- Festlegung der max. zul. Traufhöhe (TH) bezogen auf die EFH.
Satteldach 4.20 m, versetztes Pultdach 5.50 m.
Die max. zulässige Traufhöhe gilt für mind. 2/3 der Gebäudelänge.
Traufhöhe = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberseite Dachhaut.

10. Leitungsrecht: (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht für die Gemeinde (Abwasserkanal)

Siehe Eintrag im Lageplan.

11. Nebenanlagen: (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB + § 14 (1) BauNVO)

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

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

pfg 1: Pflanzgebot für Hochstamm-Obstbäume:

Auf jedem Baugrundstück ist pro angefangenen 300m² Grundstücksfläche ein ortstypischer Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die im Lageplan eingetragenen Bäume sind zwingend festgesetzt. Der Standort der Bäume darf bis 5m verschoben werden.

Der Stammumfang muß mind. 12/14 cm betragen.

— Siehe Pflanzliste nach 5. Hinweise! —

pfg 2: Pflanzgebot für freiwachsende Hecken:

An den im Lageplan bezeichneten Stellen sind Schlehensträucher (Prunus spinosa) als freiwachsende Hecken zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

13. Pflanzbindung: (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

pfb: Auf der mit Pflanzbindung belegten Fläche ist die Schlehenhecke zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artengleich nachzupflanzen.

B. Örtliche Bauvorschriften: (§ 74 LBO)

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

Wohngebäude: Satteldach mit 35° Neigung

Versetztes Pultdach mit 20° Neigung

Gegengiebel, deren Längenbegrenzung $\frac{2}{3}$ der Gebäudelänge des Hauptgebäudes nicht überschreitet, sind in der überbaubaren Fläche zulässig. Sie müssen mit dem First mind. 1m unter dem Hauptfirst bleiben und der Dachform des Hauptdaches entsprechen.

Garagen: Flachdach mit Begrünung.

siehe unten nach Hinweise!

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

2.1. Die geneigten Dachflächen sind mit kleinformatigen, naturroten bis rotbraunen Dachdeckungselementen (Ziegelgröße) einzudecken.

Für Dachflächen mit einer Neigung bis max. 15°, z.B. bei Dachaufbauten, wird als Dacheindeckungsmaterial auch Metall (Zink, Kupfer, Alu) zugelassen.

Ausnahmsweise sind Dachflächen als verglaste Flächen zugelassen, der Anteil der Glasflächen wird begrenzt auf max. 30 % der Gesamtdachfläche.

2.2. Für Flachdächer, die nicht als Terrassen genutzt werden, ist eine Begrünung 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 Dacheindeckung zwingend anzugleichen.

2.5. 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. Solaranlagen: (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig, jedoch nicht als Dachaufbauten, die von der festgesetzten Dachneigung abweichen.

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

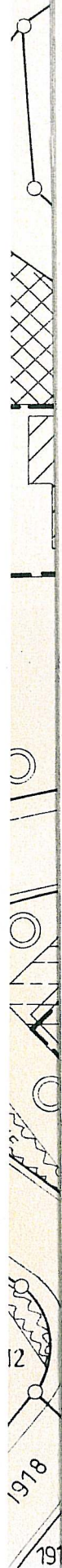
Veränderungen des natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis 1.00m zugelassen.

Ausnahmen sind in begründeten Fällen zugelassen.

An den Grundstücksgrenzen muß das Gelände angeglichen werden.

Hinweis: Geländeänderungen müssen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen dargestellt werden. Amtliche Geländeschnitte sind vorzulegen.

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



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 $\geq 0,5$) hergestellt werden. Wasserdurchlässige Beläge sind z. B.: Rasensteine, Spurplatten, Schotterrasen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen u.Ä..

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..

7. 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.

8. Niederspannungsfreileitungen: (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Im gesamten Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen.

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

- Wohneinheiten bis 50qm Wohnfläche: 1 Stellplatz.
- Wohneinheiten bis 70qm Wohnfläche: 1.5 Stellplätze.
- Wohneinheiten über 70qm Wohnfläche: 2 Stellplätze.

Sofern sich bei der Berechnung halbe Stellplätze ergeben, ist aufzurunden.

10. Sammeln von Niederschlagswasser: (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Zum Sammeln von Niederschlagswasser sind entsprechende Anlagen (z.B. Zisternen) einzurichten. Das Fassungsvermögen (Rauminhalt) der Anlagen muß pro angefangenen 100m² Gebäude-Dachfläche mindestens 2 m³ betragen.

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) abzuschleppen. 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 $< 4 \text{ N} / \text{cm}^2$) ausgeführt werden.

< 4 N / cm²) ausgeführt werden.

3.3 Bodenbelastungen

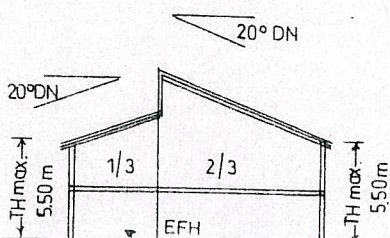
- 3.3.1 Der Baubetrieb ist so zu organisieren, daß betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
- 3.3.2 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, daß Stoffeinträge bzw. 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. Werden bei Erdbewegungen Altlasten festgestellt, so ist dies dem Fachbereich „Technik“ des Umweltschutzamtes sowie dem Gesundheitsamt mitzuteilen.
5. 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.

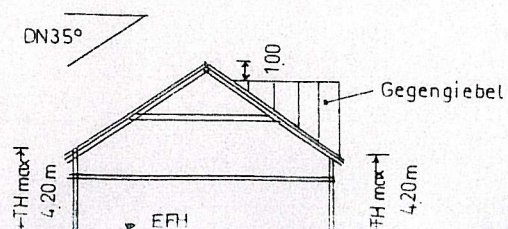
Pflanzliste für ortstypische Hochstamm-Obstbäume:

- Walnuss
- Zwetschgen: Ersinger Frühzwetschge - Hauszwetschge - Bühler Frühzwetschge
- Birne: Stuttgarter Geisshirtle - Doppelte Phillipsbirne - Schweizer Wasserbirne - Palmischbirne.
- Kirsche: Hedelfinger Riesenkirsche - Große schwarze Knorpel - Schneider späte Knorpel.
- Apfel: Klarapfel - Bittenfelder - Börtlinger Weinapfel - Brettacher - Gehrers Rambour - Gewürzluiken - Hauxapfel.

Variante vers. Pultdach



Variante Satteldach



R
G
G

Verfahrensvermerke:

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

15.07.2003

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

31.07.2003

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

11.08.2003-12.09.2003

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

07.10.2003

Genehmigt gem. § 10 Abs. 2 i.V. mit § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB sowie gem. § 74 LBO durch Erlaß des LRA vom

05.02.2004

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

29.07.2004

Rudersberg, den 29.07.2004

Schneider
Bürgermeister



Gefertigt: Winterbach, den 15. Juli 2003

912

7978

19


(Unterschrift)

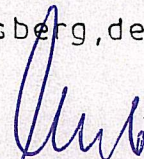
Vermessungsbüro
Rudi Schüle
Eichenweg 22
73650 Winterbach
Tel. 07181 | 72211
Fax. 07181 | 45453

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.

Rudersberg, den 17/02/2004


Schneider
Bürgermeister



Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.8.1990 i.V. mit Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl. II S. 885, 1124) sowie durch Artikel 3 des Investitions- erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- 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!