

BEB. PLAN „KLINGLEN IV“

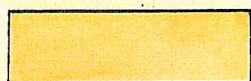
24

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

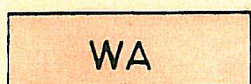
Zeichenerklärung:



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



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



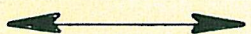
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



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



Garage (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)



Firstrichtung (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)
 Die Eintragung im Lageplan ist zwingend.

Art d. baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform und Dachneigung

Füllschema der Nutzungsschablone

II^{mHb}

Zahl der Vollgeschosse (§ 16(2) Nr. 3 BauNVO + § 20 BauNVO)
 mit Höhenbeschränkung siehe Text A.7.

0.4

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

0.6

Geschoßflächenzahl (§ 16(2) Nr. 2 BauNVO + § 20 BauNVO)

E

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

Art d. baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform und Dachneigung

Füllschema der Nutzungsschablone

II mHb

Zahl der Vollgeschosse (§ 16(2) Nr. 3 BauNVO + § 20 BauNVO)
mit Höhenbeschränkung siehe Text A.7.

0.4

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

0.6

Geschoßflächenzahl (§ 16(2) Nr. 2 BauNVO + § 20 BauNVO)

E

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

SD 22-28°

Satteldach mit 22-28° Neigung



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung
und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB) s. Text A. 8.



Evt
lei

10

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. 855, 1122)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 132) geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.8.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl. II, S. 855, 1124)
- Planzeichenverordnung (Planz V 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770) geändert am 1.4.1985 (GBl. S. 51), am 22.2.1988 (GBl. S. 55), vom 8.1.1990 (GBl. S. 1) und vom 17.12.1990 (GBl. S. 426)
- Garagenverordnung (GaVo) vom 13.9.1989 (GBl. Seite 458, ber. Seite 496)

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)

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

Zahl der Vollgeschosse (§ 16(2) Nr. 3 BauNVO + § 20 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.

Nur Einzelhäuser zulässig.

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

Die im Lageplan eingetragene Hauptfirstrichtung ist zwingend.

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

Balkone und andere unbedeutende Bauteile dürfen die Baugrenzen bis 1.50m überschreiten.

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

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

7. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhe: (§ 9(2) BauGB + § 16(2) Nr. 4 BauNVO + § 19 BauNVO)

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

Zahl der Vollgeschosse (§ 16(2) Nr. 3 BauNVO + § 20 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.

Nur Einzelhäuser zulässig.

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

Die im Lageplan eingetragene Hauptfistrichtung ist zwingend.

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

Balkone und andere unbedeutende Bauteile dürfen die Baugrenzen bis 1.50 m überschreiten.

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

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

7. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhe: (§ 9(2) BauGB + § 16(2) Nr. 4 BauNVO + § 18 BauNVO)

Die Höhenlage wird festgesetzt durch

– Festlegung der max. zulässigen Traufhöhe von 3.70 m bezogen auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe.

Traufhöhe: Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

Ausnahmen sind in begründeten Fällen zugelassen.

8. Pflanzbindung: (§ 9(1) Nr. 25 b BauGB) – pfb –

Zur Erhaltung des Landschaftsbildes sind innerhalb der im Lageplan dargestellten Flächen die vorhandenen Bäume dauernd zu erhalten und gegebenenfalls nachzupflanzen.

D. Bauverordnungsrechtliche Festsetzungen: (§ 9 (4) BauGB + § 73 LBO)

1. Dachform und Dachneigung: (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

Wohngebäude: Satteldach mit 22-28° Neigung

2. Äußere Gestaltung: (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

2.1 Dacheindeckung:

Die Dachflächen sind mit rotbraunem Material in kleinmaßstäblichen Formaten (Ziegelgröße) einzudecken.

2.2 Fassadengestaltung:

Die Fassaden sind in erdfarbenen Tönen mit einem Hellbezugswert von 60-80 auszuführen.

Bei Fassadenverkleidungen sind nur kleinmaßstäbliche Formate (Ziegelgröße) zugelassen.

3. Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

Veränderungen des natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,00 m Höhenunterschied sind nicht zugelassen. Ausnahmen sind in begründeten Fällen zugelassen.

Hinweis: Generell sind die Geländeänderungen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen darzustellen.

4. Einfriedigungen: (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

Als Einfriedigungen sind Hecken, Holzzäune aus senkrechten Latten oder Mauern aus Naturstein bis zu einer Höhe von max 1,00 m über Straßenniveau bzw. Gelände zugelassen. Drahtzäune dürfen nur in Verbindung mit Hecken errichtet werden.

Mit Einfriedigungen muß von der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 0,50 m eingehalten werden.

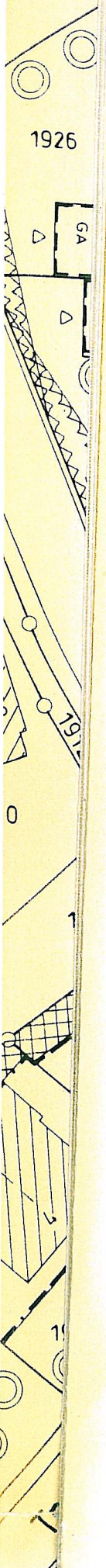
5. Gestaltung der Außenanlagen und Stellplätze: (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Garagenzufahrten dürfen nicht mit einem wasserundurchlässigen Belag hergestellt werden.

Zugelassen sind nur solche Beläge, die anfallendes Oberflächenwasser versickern lassen:

z. B. Rasensteine, Spurplatten, Schotterrasen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen u. Ä.

Ger
Ger
1926



C. 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 § 33 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 als untere Wasserbehörde und das Wasserwirtschaftsamt 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 N / cm²) ausgeführt werden.

- 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) abzuschleiben. 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, sind unverzüglich das Landratsamt Rems - Murr - Kreis und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Besigheim zu benachrichtigen.
- 3.3.4 Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Verfahrensvermerke :

1. Aufstellungsbeschuß
(§ 2 BauGB) vom
2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1
(§ 2 BauGB) am
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung
(§ 3 BauGB) am
4. Auslegungsbeschuß
(§ 3 BauGB) vom
5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4
(§ 3 BauGB) am
6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs
(§ 3 BauGB) vom bis
7. Satzungsbeschuß
(§ 10 BauGB + § 73 LBO) vom
8. Anzeigeverfahren
(§ 11 BauGB)
9. Ortsübliche Bekanntmachung des
Anzeigeverfahrens
(§ 12 BauGB) am
10. Rechtsverbindlichkeit des Planes
(§ 12 BauGB)
11. Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 4 BauGB
erlöschen am

26. JAN. 1993

11. FEB. 1993

22. BIS 26. FEB. 1993

20. APRIL 1993

6. MAI 1993

17. MAI - 1. JUNI 1993

8. JUNI 1993

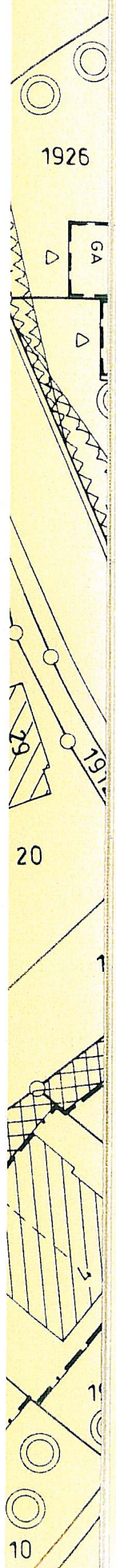
Nach § 2 Abs. 6 Uo Bau ERG.
nicht anzeigepflichtig, da Deckung
dringender Wohnbedarf der Bevölkerung
und aus 5 Pkt. entwickelt!

1. Juli 1993

31. DEZ. 1996

Rudersberg, den

Ausgefertigt:
Rudersberg, den 30. Juni 1993



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

31. DEZ. 1996

Rudersberg, den

Ausgefertigt:
Rudersberg, den 30. Juni 1993

(Unterschrift)
Bürgermeister



(Unterschrift)
Bürgermeister

Gefertigt: Urbach, den 20. April 1993

(Unterschrift)

Ingenieur- u. Vermessungsbüro
GLAUNER - ROTH - SCHÜLE
Neumühleweg 42
7068 Urbach
Telefon (07181) 81418
Telefax (07181) 89958

Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtliche genehmigte Festsetzungen von
Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes
aufgehoben.