



**Genehmigt**  
gem. Erlaß des  
Landratsamtes  
Rems-Murr-Kreis

**KREIS**

**REMS-MURR**

vom **1 3. JULI 1983**

**ORTSTEIL**

gez. *Kocher*  
beurkundet *Bischoff*

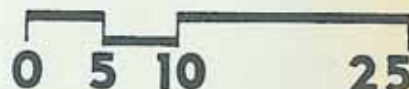
**ÄNDERUNG**

**GEBIET**

## WITTUMSTRASSE

**MASSTAB**

**1:500**



**VERMERKE**

Aufstellungsbeschuß gemäß  
§ 2(1) BBauG vom Gemeinderat  
am 29. 6. 1982

Ausgearbeitet im Auftrag der  
Gemeinde gemäß § 2(3) BBauG von  
Dipl.-Ing. M. Breuninger SRL  
Freier Architekt und Stadtplaner

Bürgermeister:

Planer: *M. Breuninger*

Bürgerbeteiligung gemäß § 2a BBauG  
vom 29. 9. 82 bis

Feststellung des Entwurfes mit  
Gemeinderatsbeschuß  
vom 22. 3. 1983

Bürgermeister:

Bürgermeister:

Öffentlich ausgelegt mit Begrün-  
dung gemäß § 2(6) BBauG  
vom 12. 4. 83 bis 16. 5. 83  
nach Bekanntmachung  
vom 24. 3. 83

Als Satzung vom Gemeinderat  
beschlossen gemäß § 10 BBauG  
am 17. 5. 1983

Bürgermeister:

Bürgermeister:

Genehmigt von der höheren Ver-  
waltungsbehörde gemäß § 11 BBauG  
am 1983

Genehmigung ortsüblich bekannt-  
gemacht gemäß § 12 BBauG  
am 21. 7. 1983

**22.03.83**

Bürgermeister: *Fuchs*



**DIPL-ING. M. BREUNINGER  
FREIER ARCHITEKT  
SCHUBARTSTRASSE 20  
7000 STUTTGART 1  
TELEFON 0711 / 2821 61**



**ARBEITSGRUPPE OBJEKT & STADTPLANUNG**



## TEXTTEIL

Rechtsgrundlagen sind das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 1.1.77 i.d.F.vom 6.7.79  
die Landesbauordnung (LBO) vom 12.2.80  
die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.77  
die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 30.6.81

In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 (1) BBauG und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung §§ 1-15 BauNVO	1.2 Maß der baulichen Nutzung   siehe Plan- §§ 16-21a BauNVO   zeichnung			
	Z	GRZ	GFZ	Baugebiet
WA - allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO	II+ID	0,4	0,8	Au.C+G
WA - allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO	II+ID	0,4	1,0	B

Ausnahmen im Sinne von §4 (3) BauNVO sind gemäß §1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Die Zahl der Vollgeschoße (Z) gilt als Höchstgrenze, es sei denn sie ist in der Planzeichnung in einen Kreis gesetzt.

### 1.3 Bauweise (§22 BauNVO): gemäß Planzeichnung offene Bauweise bzw. zwingend Doppelhausbebauung.

### 1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§9 (1) 2 BBauG): Die Firstrichtung der Gebäude muß parallel oder im rechten Winkel zur Baulinie ausgerichtet sein; ansonsten gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Richtungspfeile.

### 1.4 Nebenanlagen (§14 BauNVO): Lediglich bauliche Nebenanlagen im Sinne von §14 (1) BauNVO sind nicht zugelassen.

### 1.5 Stellplätze und Garagen (§9 (1) 4 BBauG): Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. den dafür vorgesehenen Bauflächen zulässig. Vor den Garagen ist in Verbindung mit dem Straßenraum - gemessen von der Straßenbegrenzungslinie - ein Stauraum von mindestens 5,50m anzulegen (Hinweis). Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 1.6 Erdgeschoßfußbodenhöhen (§9 (2) BBauG): Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) sind zwingend (§16 (3) BauNVO).



## 1.7 Planzgebot § 9 (1) 25 BBauG

Zwischen den Baugrenzen bzw. Baulinien und den Grundstücksgrenzen sind zur Eingrünung des Baugebietes Strauchpflanzungen mit einzelnen hochwachsenden Bäumen anzulegen (Siehe Planzeichnung).

### Art der Pflanzen

Zur Bepflanzung müssen standortgerechte Gehölze verwendet werden; Nadelgehölze sind als hochwachsende Bäume unzulässig; als Laubgehölze kommen Hainbuche, Hartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Feldahorn oder Liguster in Frage; hochwachsend: Linde, Ahorn, Buche, Birke, Walnuß oder Eiche.

Gruppierung der Bepflanzung: siehe Planzeichnung.

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 (4) BBauG und §111 LBO)

### 2.1 Dachformen (§111 (1) 1 LBO):

Zugelassen sind Satteldächer mit Dachneigung 45°; ebenso Dachaufbauten (Zwerchbauten, Gauben, Dachläden), sofern sie das Hauptdach nicht überragen. Kniestöcke sind unzulässig.

Garagen müssen entweder ein Flachdach (DN max 3°) haben oder aber die Dachneigung des Hauptgebäudes übernehmen.

### 2.2 Gebäudehöhen (§111 (1) 8 LBO):

Die Höhe der Gebäude ist im gesamten Geltungsbereich gemessen von der festgelegten EFH bis zur Oberkante First begrenzt auf max. 11,50m.

### 2.3 Äußere Gestaltung (§111 (1) LBO):

Auffallende Fassadenfarben (reine Weiß- oder intensive Farbwerte) sind unzulässig; es sind zurückhaltende gedeckte Farbtöne vorzusehen, soweit kein Holz Verwendung findet; Verschalungen mit schwarzen Fassadenplatten sowie schwarze Dachdeckungen sind unzulässig; vorzusehen sind rote bis rotbraune Ziegeldeckungen;

Dachüberstände müssen mindestens 0,30m aufweisen;

Es sind nur außenliegende Dachrinnen zulässig. Verkleidungen von Balkonbrüstungen sind aus Holz herzustellen.

### 2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen (§111 (1) 6 LBO):

Auffüllungen zur Angleichung der EFH außerhalb der Gebäude sind zwingend; sie müssen zu den Straßenbegrenzungslinien unter einem Winkel von max 35° abgeböschst oder terrassenartig angelegt werden (s. Skizze); der Mindestabstand zwischen Außenwand und Böschungsoberkante muß 3,0m betragen.

Abgrabungen von mehr als 0,50m können in begründeten Fällen zugelassen werden.

Vorgärten sind nach der Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen

### 2.5 Einfriedungen (§111 (1) 6 LBO): und zu unterhalten.

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrswege dürfen folgende Höhen nicht überschreiten:

- Mäuerchen mit Abdeckplatte max 0,60m
- Holzzäune (Palisaden, Scheren-) max 0,60m
- Hecken (Liguster, Buche, Hartriegel etc) max 0,80m

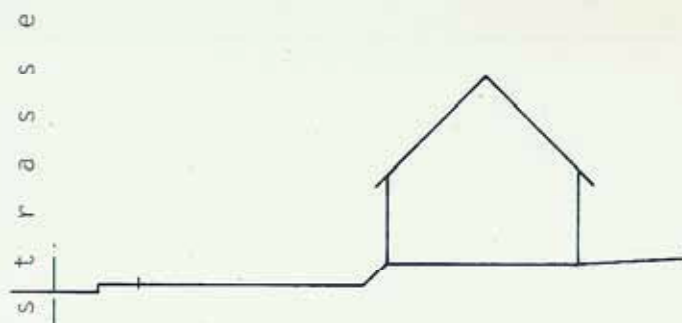
Draht- und Metallzäune jeglicher Art sind unzulässig. Feste Bestandteile von Einfriedungen müssen einen Abstand vom Fahrbahnrand von mindestens 0,50m einhalten. Als Sicherung gegen den Gehweg bzw die Straße sind Rabattsteine mit max 0,15m Höhe über dem fertigen Belag zu versetzen. Einfriedungen zwischen den Grundstücken: Höhe max 1,20m.

### 2.6 Bodenbeläge (§111 (1) 6 LBO):

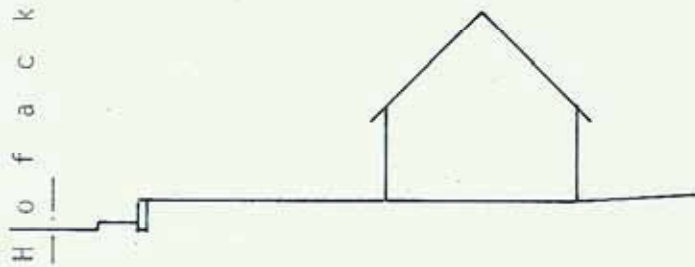
Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen dürfen nicht mit bituminösen Belägen befestigt werden; zulässig sind alle wasserdurchlässigen Belagsarten wie Kies, Verbundstein, Pflaster, Rasengitterstein etc.

# VORGARTENAUSBILDUNG (TERRASSE)

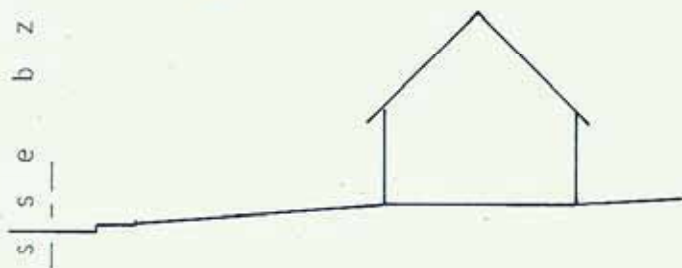
nicht zulässig



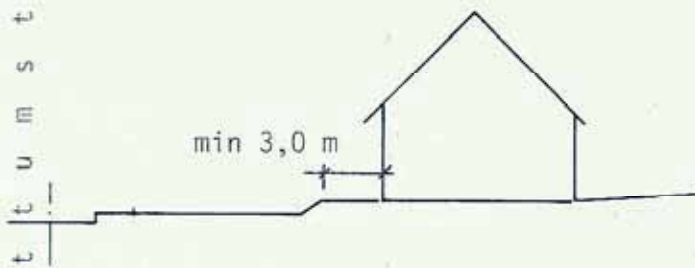
nicht zulässig



zulässig



zulässig



zulässig

