



Legende

- MD

Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)  
-Netzstation der KAWAG-
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Hinweis:  
Bauentwurf des Straßenbaumtes vom 16.06.1994  
zum Ausbau der L 1149 in den OD Neustetten
- Wasserflächen
- Pfb 3

Umgrenzung von Flächen mit Bindung zur Erhaltung der Streuobstwiesen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Pfb 2

Bindung zur Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Pfb 1

Bindung zur Erhaltung der Bachufergehölze (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Pfg 3

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Obstbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Pfg 1/2

Pflanzgebot für Hecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Pfg 4/5

Pflanzgebot für Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Private Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- D

Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- L

Landschaftsschutzgebiet „Göckel“, Otterbach und oberes Murrtaal

Textteil

Rechtsgrundlagen:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
  - Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
  - Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
  - Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)
- In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschnitte des Lageplanes wird festgesetzt:

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**
- Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**  
Die entsprechend gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**  
**Pfb 1:** Ufergehölz des Gänsbachs  
Das Ufergehölz der Fließgewässer ist langfristig zu erhalten. Überalterter, abgängiger Bestand darf im Pflenterschlagerverfahren bzw. abschnittsweise entfernt werden. Die entfernten Bäume sind durch standorttypisches Uferpflanzgrün zu ersetzen.  
hier: Ainus glutinosa = Schwarzerle  
Salix spec. = Weiden  
Das Ufer der Fließgewässer ist im Bedarfsfall nur mit ingenieur-biologischen Maßnahmen zu sanieren.  
**Pfb 2:**  
1. Walnuß Flurstück 46  
2. Linden Flurstück 48  
1. Walnuß Flurstück 79  
1. Ahorn Flurstück 5  
1. Ahorn Flurstück 4  
Diese ortsbildtragenden Bäume sind langfristig zu erhalten. Die Bäume sind ggf. (nach Erreichen ihres natürlichen Alters, Krankheit, Gefährdung) entsprechend zu ersetzen. D.h. Obstbäume durch hochstammige, ortsbildende Obstbaumhochstämme (Sorten entsprechend Pflanzgebot 3) bzw. Walnußbäume, die Laubbäume wieder durch großkronige Laubbäume. Dies könnten z.B. sein:  
- Kastanie Aesculus spec.  
- Eiche Quercus spec.  
- Ahorn Acer spec.  
- Linde Tilia spec.
- Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**  
**Pfg 3:**  
Anlage bzw. Vervollständigung des Streuobstbestandes auf den Flurstücken 1, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 7/1, 8/3, 46/1, 48 und Grundstück Oberneustetten 13. Es sind hochstammige Obstbäume in einem Abstand von 5-7 m zu setzen. Folgende Sorten können verwendet werden:  
**Apfelsorten: (Most- und Verwertungsobst)**  
„Bittenfelder“, „Boskopp“, „Bohnapfel“, „Bretacher“, „Engelsberger“, „Gehrs Rambur“, „Hauxapfel“, „Jacob Fischer“, „Kardinal Bear“, „Kaiser Wilhelm“, „Linsenhofer Renette“, „Teusinger Rambur“, „Zabergau Renette“  
**Birnen-Sorten:**  
„Bayerische Weinbirne“, „Champagner Bratbirne“, „Gelbmöster“, „Grüne Jagdbirne“, „Österreichische Weinbirne“, „Palmischbirne“, „Schweizer Wasserbirne“, „Wilde-Eierbirne“, „Alexander Lucas“, „Gratin von Paris“

- Pfg 4:**  
Pflanzgebot für einen großkronigen Einzelbaum; z.B. Kastanie, Eiche, Ahorn, Linde, Walnuß.
- Pfg 5:**  
Pflanzgebot für Hochstammobstbäume. Es können die im Pfg. 3 aufgezählten Sorten verwendet werden.

B) Örtliche Bauvorschriften

Baugestalterische Anforderungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 LBO)

1.0 Dachgestaltung

- Zulässig sind symmetrische Satteldächer mit durchgehendem Hauptfirst.
- Dächer über Gebäuden von mehr als 50 qm Grundfläche müssen eine Dachneigung von mind. 45° haben.
- Zur Dacheindeckung sind röttonige Ziegel oder Dachsteine zulässig; grundsätzlich zulässig sind Sonnenkollektoren und begrünte Dächer. Bei untergeordneten Anbauten an das Hauptgebäude sind auch andere Materialien zulässig.
- Die Zulässigkeit von Dachaufbauten richtet sich nach der „Dachaufbautensatzung“ vom 13.12.1990.
- Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Der Dachüberstand muß von der Traufe bis zur Außenwand mind. 0,30 m und dort max., 0,80 m betragen.
- Der Dachüberstand am Örtgang darf max. 0,30 m betragen.
- Ausnahme: zulässig sind Pultdächer als Vordächer und für angefügte Nebengebäude.
- Garagen, untergeordnete Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen sind mit geeigneten Dächern zu versehen.
- Untergeordnete Nebengebäude, Garagen und sonstige bauliche Anlagen können eine geringere Dachneigung aufweisen, die Dachneigung muß jedoch mindestens 32° betragen.
- Werden die genannten Nebengebäude oder Garagen freistehend errichtet, sind quergeneigte Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 30° zulässig.

2.0 Gebäudeproportionen

- Die Gebäude sind als längsgerichtete rechteckige Baukörper auszuführen.
- Das Seitenverhältnis von Trauf- (Gebäuelänge) zu Giebelseite (Gebäudebreite) muß mindestens 3:2 und darf höchstens 4:2 betragen.
- Anbauten sind zulässig, sofern die Anbauten ein Drittel der längeren Gebäudesite nicht überschreiten.
- Bei der Doppelhaushälfte kann von dieser Regelung abgewichen werden, wenn beide Doppelhaushälften gleichzeitig gebaut werden.

3.0 Fassadengestaltung

- Glanzende und reflektierende Materialien, Kunststoff- und Metallverkleidungen (Glas ausgenommen) sowie grelle Farbtöne sind unzulässig.
- Für angebaute Nebenanlagen wie z.B. Klimavorzonen, Wintergärten u.ä. sind andere Materialien zulässig, wenn das der Nutzungszweck erfordert.

4.0 Türen und Tore

- sollen in Holz ausgeführt werden. In ihnen sind Glasfenster zulässig.

5.0 Fenster

- müssen allseitig von Wandflächen umgeben sein und müssen in ihrer Grundform einem „stehenden Rechteck“ entsprechen.

6.0 Unbebaute Flächen

- Von den unbebauten Grundstücksflächen sind mindestens 1/3 zu begrünen. Zur Befestigung von Einfahrten, Innenhöfen und anderen nicht bebauten Flächen der Grundstücke sind wassergebundene Beläge (z.B. Schotterrasen, Rasengitter, Rasenfugenpflaster o.ä.) zu verwenden. Ausnahmen können zugelassen werden.

7.0 Antennenanlagen

- Die Installation von Parabolantennen hat so zu erfolgen, daß die Antenne nicht über den Dachfirst hinausragt. Die Farbe der Antenne ist der entsprechenden Dachfläche anzugleichen.

8.0 Einfriedungen

- sind als sogenannte „Staketenzäune“ auszuführen.

C) Satzung zur Einführung der Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen (§ 19 Abs. 1 Satz 1 BauGB)

- Die Teilung eines Grundstückes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung. Die §§ 19 Abs. 2 - 4 und 20 BauGB finden Anwendung. Die Gebühren werden entsprechend dem Landesgebührengesetz in Verbindung mit dem Gebührenverzeichnis zur Verordnung der Landesregierung über die Festsetzung der Gebührensätze für Amtshandlungen der staatl. Behörden (Gebührenverordnung - LGebVO) in der jeweils geltenden Fassung erhoben.

D) Nichtrechtliche Übernahme der gesetzlichen Vorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Biotope i.S.d. § 24 a LNatSchG: Gehölzstreifen entlang der Bachläufe
- Die Kulturdenkmäler nach Denkmalschutzgesetz sind entsprechend der PlanzV im Lageplan gekennzeichnet.

E) Hinweise

- Bezüglich des Ausbaues der Ortsdurchfahrt der L 1149 wird auf den Bauentwurf des Straßenbaumtes Schönborn vom 16.06.1994 verwiesen.
- Bodenfunde (§ 20 Denkmalschutzgesetz)  
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 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.
- Grundwasserschutz  
Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.
- Bodenschutz  
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes, insbesondere auf § 4 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (siehe Merkblatt: Boden- und Grundwasserschutz vom 7.12.1995 des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis, Az. 4230 z-a).
- Immissionsschutz  
Es ist möglich, daß die auf den Planbereich einwirkenden Lärmimmissionen der L 1149 die Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) überschreiten. Es wird deshalb empfohlen, entsprechende Maßnahmen zu ergreifen (z.B. Einbau von Schallschutzfenstern, Anordnung von Aufenthaltsräumen bzw. deren Fenster auf der der L 1149 abgewandten Seite).

F) Anlagen

- Umweltverträglichkeitsprüfung mit Grünordnungsplan, Bestandsplan, Maßnahmenplan und Baumbilanz zum Bebauungsplanentwurf „Neustetten“ vom 21.11.1995

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbescheid (§ 2 Abs. 1 BauGB)	25.09.1997
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 S. 2 BauGB) durch die Murrhardter Zeitung vom	15.10.1997
3. Entwurfsfeststellung und Auslegungsbekanntmachung	25.09.1997
4. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB), gleichzeitig Beteiligung der Träger öff. Belange nach § 4 Abs. 1, 2 BauGB	23.10.1997
5. Beratung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB)	22.01.1998
6. Satzungsbescheid (§ 10 BauGB)	22.01.1998
7. Das Landratsamt hat mit Verfügung vom AZ: den Bebauungsplan genehmigt.	17.06.1998
8. Ausfertigung am	12.01.2000
9. Ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) der Genehmigung in der Murrhardter Zeitung vom	13.01.2000
10. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	15.01.2000

Schmidt

Ausfertigungsverfügung:

Dieser Bebauungsplan ist der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 22.01.1998 als Satzung beschlossen und vom Landratsamt Rems-Murr-Kreis mit Erlaß vom 17.06.1998, Az. re/kc genehmigt worden. Die Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB wird hiermit angeordnet.

Murrhardt, den 12.01.2000

Ulrich Burr, Bürgermeister

Rems-Murr-Kreis Stadt Murrhardt

Bebauungsplan

OBERNEUSTETTEN

M 1:1000

Aufgestellt:  
Baurechtsamt Murrhardt, den 11.08.1997 / 22.01.1998