



## 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 Straßenbauamtes vom 16.06.1994 zum Ausbau der L 1149 in den OD Neustetten
- Wasserflächen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung zur Erhaltung der Streuobstwiesen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Bindung zur Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Bindung zur Erhaltung der Bachufergehölze (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Obstbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Pflanzgebot für Hecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Pflanzgebot für Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Private Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Landschaftsschutzgebiet „Göckel-, Otterbach und oberes Murrtal“

## A) Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Gegliedertes Dorfgebiet (§ 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Siehe Einschnitt im Lageplan

Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach § 5 Abs. 3 werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

- MD 1** Dorfgebiet 1  
Zulässig sind nur:
- Sonstige Wohngebäude (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
  - Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbstellen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO)
  - Sonstige Gewerbebetriebe (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)
- MD 2** Dorfgebiet 2  
Zulässig sind nur:
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
  - Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbstellen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
  - Sonstige Gewerbebetriebe (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO) sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

### 2. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Die entsprechend gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Auf Flst. 25 ist die Erweiterung der Güllagerkapazität in dem Umfang zulässig, der nach den gesetzlichen Vorschriften für die Vollbelegung des bestehenden Stallgebäudes auf diesem Grundstück erforderlich ist.

### 3. Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- Pfb 1:** Ufergehölz des Gänsbaches/Gänsbächles/Bächles entlang der Westgrenze des Flst. 53 Unterneustetten
- Das Ufergehölz der Fließgewässer ist langfristig zu erhalten. Überalterter, abgängiger Bestand darf im Pflentschlagverfahren bzw. abschnittsweise entfernt werden. Die entfernten Bäume sind durch standortstypisches Uferbegleitgrün zu ersetzen.
- hier: Alnus glutinosa = Schwarzerle  
Salix spec. = Weiden
- Das Ufer der Fließgewässer ist im Bedarfsfall nur mit ingenieur-biologischen Maßnahmen zu sanieren.
- Pfb 2:**
- |            |              |
|------------|--------------|
| 1 Walnuß   | Flurstück 16 |
| 1 Kastanie | Flurstück 10 |
| 1 Kastanie | Flurstück 25 |
| 1 Ahorn    | Flurstück 46 |
| 1 Birnbäum | Flurstück 42 |

Diese ortsbildprägenden Bäume sind langfristig zu erhalten. Die Bäume sind ggf. (nach Erreichen ihres natürlichen Alters, Krankheit, Gefährdung) entsprechend zu ersetzen. D.h. Obstbäume durch hochstämmige, ortsbildliche Obstbaumhochstämme (Sorten entsprechend Pflanzgebot 1) 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.

- Pfb 3:** Die vorhandene Streuobstwiese auf Grundstück Flst. 26 ist auf Dauer zu erhalten.

### 4. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- Pfg 1:** Zur Ortsrandengrünung ist eine 30 m lange Hecke auf Flst. 15 mit standortstypischen Gehölzen zu setzen. Alternativ können auch 6 Hochstamm-Obstbäume gesetzt werden.

Als Gehölze können verwendet werden:

- |                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| Cornus sanguinea   | Hartriegel      |
| Cornus mas         | Kornelkirsche   |
| Corylus avellana   | Hasselnuß       |
| Ligustrum vulgare  | Rainweide       |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen  |
| Sambucus nigra     | Holunder        |
| Sambucus racemosa  | Traubenholunder |

Als Hochstammobstbäume können verwendet werden:

- Apfelsorten: (Most- und Verwertungssobst)**
- „Bittenfelder“, „Boskopp“, „Bohnapfel“, „Brettacher“, „Engelsberger“, „Gehrs Rambur“, „Hauxapfel“, „Jacob Fischer“, „Kardinal Bea“, „Kaiser Wilhelm“, „Linsenhöfer Renette“, „Teusinger Rambur“, „Zabergau Renette“

- Birnen-Sorten:**
- „Bayensche Weinbirne“, „Champagner Bräbline“, „Gelbmöster“, „Grüne Jagdbirne“, „Oberösterreichische Weinbirne“, „Palmschirbirne“, „Schweizer Wasserbirne“, „Wilde Eierbirne“, „Alexander Lucas“, „Gräfin von Paris“

- Pfg 2:** Heckenstreifen nordwestlich des Weges Flurstück 40. Es ist ein 15 m langer Heckenstreifen mit einheimischen Sträuchern zu pflanzen. Die Gehölzauswahl entspricht der des Pfg 1.

- Pfg 3:** Anlage bzw. Vervollständigung des Streuobstbestandes auf den Flurstücken 53, 9/1, 51, 52, 42, 46, 43, 42, und 30/2. Es sind hochstämmige Obstbäume in einem Abstand von 5-7 m zu setzen. Die Sortenauswahl entspricht der aus Pfg 1.

## 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 rottonige 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 Orlgang darf max. 0,30 m betragen.

Ausnahmsweise zulässig sind Pultdächer als Vordächer und für angefügte Nebengebäude.

Garagen, untergeordnete Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen sind mit geneigten 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- (Gebäudelänge) 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

Glänzende und reflektierende Materialien, Kunststoff- und Metallverkleidungen (Glas ausgenommen) sowie grelle Farbtöne sind unzulässig.

Für angebaute Nebenanlagen wie z.B. Klimavorzone, 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 „Staketenzaune“ 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 - LGeVO) in der jeweils geltenden Fassung erhoben.

## D) Nachrichtliche 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 Straßenbauamtes Schorndorf 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 Anhörung 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-aj).

- 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. Aufstellungsbeschuß (§ 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. Entwurfstellung und Auslegungsbeschuß:   | 25.09.1997            |
| 4. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB), gleichzeitig Beteiligung der Träger öff. Belange nach § 4 Abs. 1.2 BauGB | 23.10.1997-24.11.1997 |
| 5. Beratung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB):   | 22.01.1998            |
| 6. Satzungsbeschuß (§ 10 BauGB):  | 22.01.1998            |
| 7. Das Landratsamt hat mit Verfügung vom  | 17.06.1998            |
| AZ: 4011 re/ve den Bebauungsplan genehmigt:   | 12.01.2000            |
| 8. Ausfertigung am:   | 15.01.2000            |
| 9. Ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) der Genehmigung in der Murrhardter Zeitung vom                      | 15.01.2000            |
| 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: 4011 re/ve genehmigt worden. Die Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB wird hiermit angeordnet.

Murrhardt, den 12.01.2000

Ulrich Burr, Bürgermeister



Rems-Murr-Kreis Stadt Murrhardt Gemarkung Murrhardt

## Bebauungsplan:

# UNTERNEUSTETTEN

M. 1:1000

Aufgestellt: Baurechtsamt Murrhardt, den 11.08.1997 / 22.01.1998