

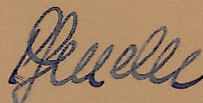
83.2

Rems-Murr-Kreis
Stadt Murrhardt
Gemarkung Fornsbach

Bebauungsplan „Am Waldsee - Neu“

Aufgestellt:

Stadtbauamt Murrhardt, den 18.03.1988



-Pfender-

Techn. Beigeordneter

1. Öffentliche Auslegung

- | | |
|-------------------------------|------------|
| 1. Auslegung bekanntgemacht | am 20.3.88 |
| 2. Diese Unterlage ausgelegt | am 6.4.88 |
| 3. Beginn der Auslegungsfrist | am 7.4.88 |
| 4. Ende der Auslegungsfrist | am 9.5.88 |
| 5. Diese Unterlage abgenommen | am 16.5.88 |

Textteil

Rechtsgrundlage

1. Baugesetzbuch - BauGB - i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
2. Neufassung der Baunutzungsverordnung - BauNVO - vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763).
3. Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 und Anlage (BGBl. I S. 833).
4. Landesbauordnung - LBO - i.d.F. vom 28.11.1983 (Ges.Bl.S. 770).

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe des Lageplans wird festgesetzt:

A) Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 1 (2) BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO), ausgenommen private Anlagen für sportliche Zwecke.

Auf den im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind je Gebäude nur zwei Wohnungen zulässig. Ausnahmsweise kann eine dritte Wohnung als Einliegerwohnung zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16 -21a BauNVO)

Es wird eine Grund- und Geschoßflächenzahl, jeweils nach dem Einschrieb im Lageplan, festgesetzt.

3. Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 18 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird nach dem jeweiligen Einschrieb im Lageplan als Höchstgrenze festgelegt.

4. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

5. Gebäudehöhe

(§ 9 (2) BauGB u. § 16 (3) BauNVO)

Die max. Gebäudehöhe wird entsprechend den Einschrieben im Lageplan festgesetzt. Sie wird vom bestehenden oder in rechtlich zulässiger Weise veränderten Gelände aus bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut gemessen.

6. Stellung der baulichen Anlagen - Hauptfirstrichtung

(§ 9 (1) 2 BauGB)

Maßgebend für die Stellung der Gebäude ist die Einzeichnung in dem Lageplan. Für Garagen und Nebengebäude gilt diese Festsetzung nicht.

7. Nebenanlagen
(§ 9 (1) 4 BauGB u. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude handelt, im Vorgartenbereich und im seitlichen Abstand der Gebäude nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden. Auf der übrigen Baulandfläche wird ihre Größe max. auf 20 qm Grundfläche und 3 m Gebäudehöhe beschränkt. Terrassenüberdachungen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

8. Private Grünflächen
(§ 9 (1) 15 und 20 BauGB)

Die privaten Grünflächen sind als Obstwiesen anzulegen und zu erhalten. Entweder eine Geschirrhütte oder eine Gartenlaube mit 25 m³ umbauten Raumes und 3,0 m Gebäudehöhe sind pro 800 qm Grünfläche zulässig. Zur Gestaltung derselben siehe B 2 und B 4.

9. Pflanzbindung
(§ 9 (1) 25b BauGB)

Die im Lageplan mit dem Planzeichen für Pflanzbindung gekennzeichneten Einzelbäume, Baum- und Strauchgruppen sind auf Dauer zu erhalten und im Fall des natürlichen Abgangs nachzusetzen. Der Gebüschgürtel entlang der Straße "Am Waldsee" darf bis zu einer maximalen Breite von 6,0 m pro Baugrundstück, zur Herstellung eines Zugangs mit gleichzeitiger Garagenzufahrt, unterbrochen werden.

10. Pflanzgebot
(§ 9 (1) 25a BauGB)

Pro 10,0 lfd. Meter Pflanzgebotsstreifen sind 5 Laubgehölze, 2. Ordnung (z.B. Erlen, Hainbuche, Feldahorn, Vogelbeere, späte Traubekirsche) in Gruppen von 2 - 3 Stück und 10 Sträuchern bis 5,0 m Wuchshöhe (z.B. Hasel, Weißdorn, Schwarzdorn, Hartriegel) und 5 Sträucher bis 3,0 m Wuchshöhe (z.B. Wildrose, Pfaffenhütchen, Liguster, Dir- litze, Schneeball) zu pflanzen.

Gebäude in der privaten Grünfläche sind mit einheimischen Büschen und Sträuchern zu umpflanzen.

Die im Bebauungsplan zwingend dargestellten Einzelbäume sind anzupflanzen und zu unterhalten. Anzupflanzen sind großkronige Einzelbäume.

11. Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen
(§ 9 (1) 24 BauGB)

Auf den im Lageplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Flächen sind zur Minderung von Lärmimmissionen die Schlaf- und Ruheräume auf der Nordseite der Grundstücke anzuordnen.

12. Vorkehrungen zum Schutz gegen äußeren Einwirkungen
(§ 9 (5) BauGB)

Auf dem Flurstück "Am Waldsee 8" sind Sicherungsmaßnahmen gegen Gefahren der Waldbewirtschaftung und des Sturmwurfes zu treffen (z.B. durchschlagsicherer Dachstuhl, massive östliche Giebelwand).

13. Verkehrsflächen
(§ 9 (1) 26 BauGB)

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden gegen die angrenzenden Grundstücke durch Rabattensteine abgegrenzt. In diese Grundstücke wird zur Befestigung der Rabattensteine Beton auf eine Breite von 15 cm und einer Tiefe von 20 cm eingebracht. Hinweis: Der Hinterbeton ist zu dulden.

14. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen
(§ 9 (1) 21 BauGB)

Auf den Flurstücken Nr. 386/2 und 386/4 wird ein Leitungsrecht mit einer Breite von 3,0 m zur Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen zugunsten der KAWAG festgesetzt.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

1. Geländeveränderungen
(§ 11 (1) LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0,5 m Höhe, gemessen ab bestehendem Gelände, sind unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden.

2. Dachgestaltung
(§ 73 (1) 1 LBO)

Es sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung, die dem Einschrieb im Lageplan entspricht, zulässig. Dachaufbauten sind nur bei Dachneigungen von 38° und steiler zulässig. Der Dachaufbau ist in seiner Länge so zu beschränken, daß bis zum Ortsgang mindestens 2,5 m durchgehende Dachfläche verbleibt. Nebenanlagen auf Bauland und privater Grünfläche sowie Garagen sind ebenfalls mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 25 - 35° zu erstellen. Ausnahmen für offene Garagen in Holzbauweise (Carports) können zugelassen werden. Sämtliche Dächer sind mit Ziegeln einzudecken.

3. Antennen
(§ 73 (1) 3 LBO)

Mehr als 1 Außenantenne pro Gebäude ist unzulässig.

4. Äußere Gestaltung
(§ 73 (1) 1 LBO)

Gebäude innerhalb privater Grünflächen sind in Holzbauweise zu erstellen.

C) Hinweise:

1. Durch diesen Bebauungsplan werden die Bebauungspläne "Am Waldsee", genehmigt am 24.04.1962 und "Am Waldsee II", genehmigt am 28.12.1962, aufgehoben.
2. Der Wasserdruck kann von den Stadtwerken nicht im gesamten Baugebiet garantiert werden. Auf den im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind private Druckerhöhungsanlagen auf Kosten der Bauherren notwendig.
3. Ordnungswidrigkeiten (§ 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO)
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen eine örtliche Bauvorschrift dieses Bebauungsplanes verstößt, kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000,-- DM belegt werden.
4. 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 (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen.

Ausfertigungs- und Verfahrensvermerke

Beschluß über die Aufstellung eines Bauleitplanes gem. § 2 (1) BauGB
vom
Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BauGB bekannt gemacht am
durch die Murrhardter Zeitung
Aufruf zur Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB bekannt gemacht am
..... durch
Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB durchgeführt am
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
vom bis
Beschluß über die Bedenken und Anregungen der beteiligten Träger
öffentlicher Belange (Entwurfsfeststellung) gem. § 3 (2) BauGB
vom
Auslegungsbeschluß gem. § 3 (2) BauGB vom
Auslegung gem. § 3 (2) BauGB bekannt gemacht am
durch die Murrhardter Zeitung
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom
bis
Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB am
.....
Beschluß über die eingegangenen Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2)
BauGB am
Ergebnismitteilung gem. § 3 (2) BauGB am
Als Satzung gem. § 10 BauGB vom Stadtrat beschlossen
am
Als Satzung ausgefertigt am
Genehmigt gem. § 11 (1) BauGB vom Landratsamt Rems-Murr-Kreis mit
Erlaß vom Az:
Genehmigung bekannt gemacht gem. § 12 BauGB am
durch die Murrhardter Zeitung
In Kraft getreten gem. § 12 BauGB am
Vorstehender Lageplan mit Textteil ist eine Mehrfertigung/das Original
des Bebauungsplanes, der vom Stadtrat in seiner Sitzung am
als Satzung beschlossen wurde.

Die Richtigkeit dieser Angabe beurkundet:

Murrhardt, den
Baurechtsamt

-Gogel-
Stadtamtsrat