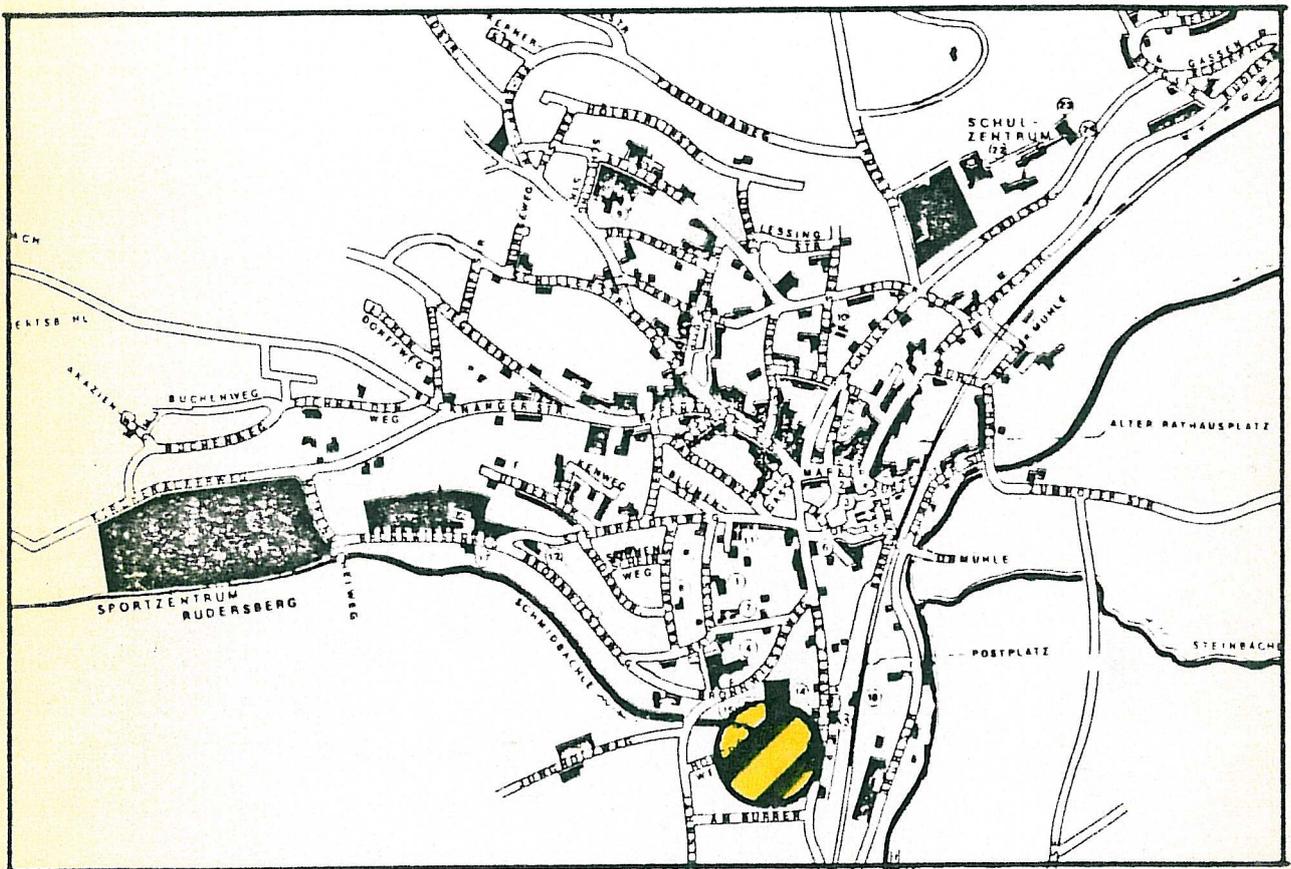


REMS-MURR-KREIS GEMEINDE RUDERSBERG BEBAUUNGSPLAN

DR. HOCKERTZ-STRASSE / AM BURREN



Städtebauliche Planung
und Bebauungsplan:

MAUTHE + KLUMPP
Planungsgesellschaft für
Hoch- und Städtebau mbH
Schmiedstraße 6
7034 Gärtringen

Aufgestellt: Gärtringen, den 04.04.91/ 18.06.91/01.09.1992/10.11.1992

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufstellungsbeschuß	(§ 2 (1) BauGB) ortsübliche Bekanntmachung	am: 18.12.1990 am: <u>31.01.1991</u>
Bürgerbeteiligung	(§ 3 (1) BauGB) öffentliche Unterrichtung Äußerung und Erörterung	am: 31.01.1991 vom: <u>04. bis 15.02.91</u>
Planentwurfsbeschuß	ortsübliche Bekanntmachung	am: 18.12.1990 am: _____
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	(§ 4 BauGB)	vom: 12.03.1991 bis: <u>15.04.1991</u>
Beschlußfassung über Bedenken und Anregungen	(§ 4 BauGB)	am: _____
1. Auslegungsbeschuß 2. Auslegungsbeschuß	Gemeinderatssitzung	am: 18.06.1991 am: <u>01.09.1992</u>
Öffentliche Auslegung	(§ 3 (2) BauGB) ortsübliche Bekanntmachung Auslegung Beschuß über Bedenken und Anregungen	am: _____ vom: 28.09.-30.10.92 am: <u>10.11.1992</u>
Satzungsbeschuß	(§ 10 BauGB)	am: <u>10.11.1992</u>
Anzeige	(§ 11 (3) BauGB) Ende des Anzeigeverfahrens	am: <u>20.11.1992</u> am: <u>27.11.1992</u>
Genehmigung	(§ 11 BauGB)	am: <u>23.11.92</u>
Inkrafttreten	(§ 12 BauGB) ortsübliche Bekanntmachung	am: <u>03.12.1992</u>

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 mit Änderung vom 25.07.1988 (BGBl. I S. 2093)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, 4. Änderung (BGBl. S. 132)
Landesbauordnung (LBO)	in der Fassung vom 28.11.1983 (GBL. S. 770), geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBL. S. 51) vom 22.02.1988 (GBL. S. 54) und vom 08.01.1990 (GBL. S. 1)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)	in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz)	in der Fassung vom 21.10.1975 (GBL. S. 654) zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.02. 1989 (GBL. S. 101)

	Auslegung Beschuß über Bedenken und Anregungen	vom 28.09. - 30.10.92 am: 10.11.1992
Satzungsbeschluß	(§ 10 BauGB)	am: 10.11.1992
Anzeige	(§ 11 (3) BauGB) Ende des Anzeigeverfahrens	am: 20.11.1992 am: 27.11.1992
Genehmigung	(§ 11 BauGB)	am: 23.11.92
Inkrafttreten	(§ 12 BauGB) ortsübliche Bekanntmachung	am: 03/12/1992

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 mit Änderung vom 25.07.1988 (BGBI. I S. 2093)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, 4. Änderung (BGBl. S. 132)
Landesbauordnung (LBO)	in der Fassung vom 28.11.1983 (GBL. S. 770), geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBL. S. 51) vom 22.02.1988 (GBL. S. 54) und vom 08.01.1990 (GBL. S. 1)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)	in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz)	in der Fassung vom 21.10.1975 (GBL. S. 654) zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.02.1989 (GBL. S. 101)

AUSGEFERTIGT:

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und daß die für die Rechtswirksamkeit maßgebende Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Ausgefertigt:

RUDERSBERG, den 30/11/92

Planbearbeiter:

M A U T H E + K L U M P P
Planungsgesellschaft für
Hoch- und Städtebau mbH
Schmiedstraße 6
7034 Gärtringen
Tel.: 07034/22037

Gärtringen, 10/11/92


- SCHNEIDER -
Bürgermeister
(Dienstsiegel)




Unterschrift

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

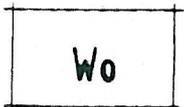
Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

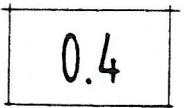


Mischgebiet
(§ 6 BauNVO)



Zahl der Wohneinheiten

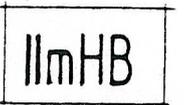
Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB)



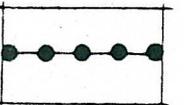
Grundflächenzahl (GRZ)
hier z.B. 0.4 (§ 19 BauNVO)



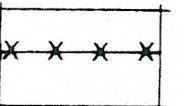
Geschoßflächenzahl (GFZ)
hier z.B. 0.8 (§ 20 BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse mit
Höhenbeschränkung s. Textteil

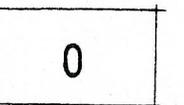


Abgrenzung unterschiedl. Art
und Maß der baulichen Nutzung

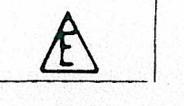


Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher
Festsetzungen

Bauweise
(§ 9 (1) 2 BauGB)

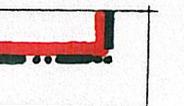


Offene Bauweise
(§ 22 (2) BauNVO)

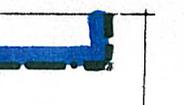


Offene Bauweise,
nur Einzelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 (1) 2 BauGB)

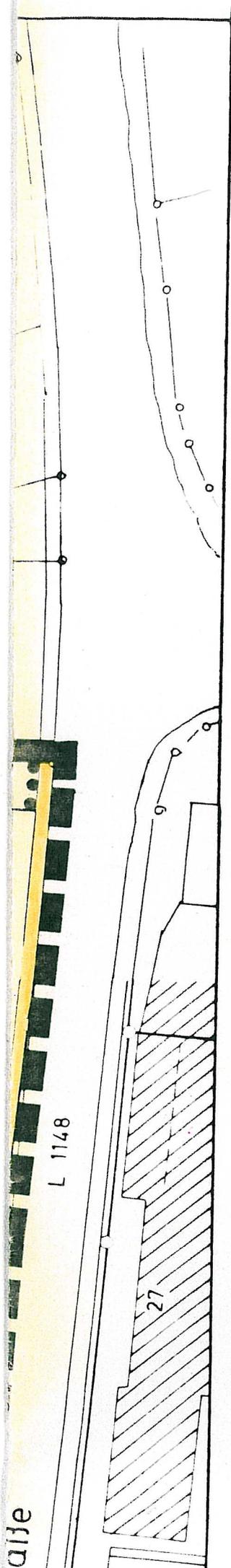


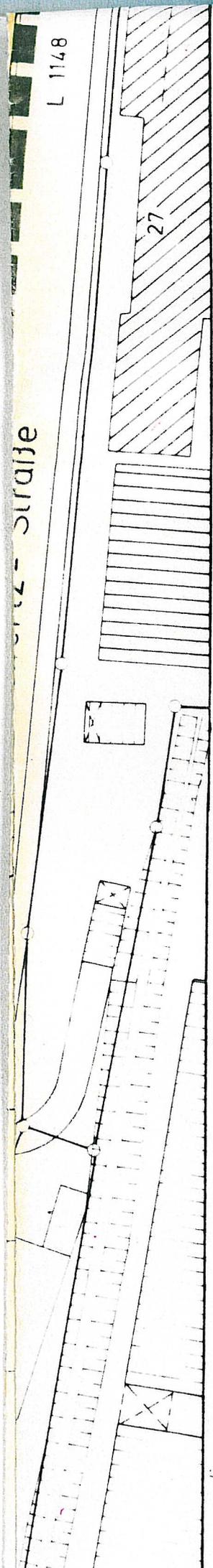
Baulinie
(§ 23 (2) BauNVO)



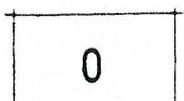
Baugrenze
(§ 23 (3) BauNVO)

Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 (1) 2 BauGB)

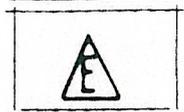




(§ 9 (1) 2 BauGB)

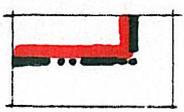


Offene Bauweise
(§ 22 (2) BauNVO)

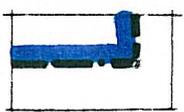


Offene Bauweise,
nur Einzelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 (1) 2 BauGB)

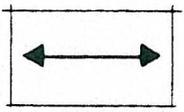


Baulinie
(§ 23 (2) BauNVO)

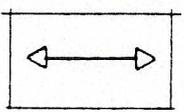


Baugrenze
(§ 23 (3) BauNVO)

Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 (1) 2 BauGB)



Hauptfirstrichtung
zwingend



Untergeordnete Neben-
firstrichtung

Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

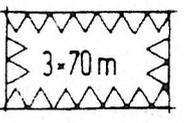


Stellplätze



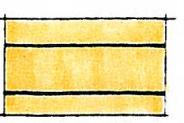
Garagen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 (1) 10 BauGB)

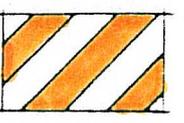


Sichtfeld, s. Textteil

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 (1) 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen mit
Gehweg



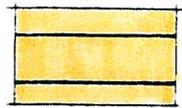
Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung: Private Verkehrsfläche

Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen
(§ 9 (1) 11 BauGB)

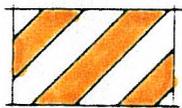


Bereich ohne Ein- und
Ausfahrt

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 (1) 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen mit Gehweg



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Private Verkehrsfläche

Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen
(§ 9 (1) 11 BauGB)



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
(§ 9 (1) 15 BauGB)

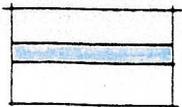


Öffentliche Grünflächen, Böschung als Naturwiesen



Private Grünflächen, Böschung als Naturwiese

Wasserflächen
(§ 9 (1) 16 BauGB)



Wasserfläche (Bach)

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 (1) 20 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
(§ 9 (1) 21 BauGB)



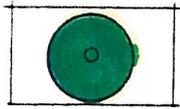
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
(§ 9 (1) 24 BauGB)



Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, s. Textteil

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) 25a BauGB)

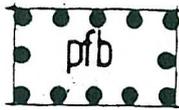


Pflanzgebot von Einzelbäumen



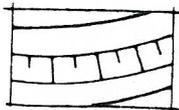
Pflanzgebotsflächen
s. Textteil

Bindungen für Bepflanzungen und
für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) 25b BauGB)

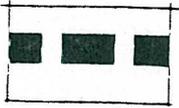


Pflanzbindungsflächen für die Er-
haltung von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen



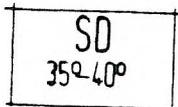
Böschung/Höhenlinien



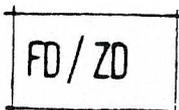
Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches

BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

Dachform
(§ 73 (T) LBO)



Satteldach mit Angabe der
Neigung, hier z.B. 35° - 40°



Flachdach, Zeltdach

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft.

1.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB;
§§ 1 - 15 BauNVO)

WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die Ausnahmen § 4 (3) 3 - 5 BauNVO sind
gemäß § 1 (6) 1 + (9) BauNVO nicht Bestand-
teil des Bebauungsplanes.

Mi = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Gemäß § 1 (5) BauNVO ist § 6 (2) 5, 6,
BauNVO und gemäß § 1 (6) BauNVO ist § 6
BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungs-

- 1.1 Art der baulichen Nutzung WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 (§ 9 (1) 1 BauGB;
 §§ 1 - 15 BauNVO)
 Die Ausnahmen § 4 (3) 3 - 5 BauNVO sind
 gemäß § 1 (6) 1 + (9) BauNVO nicht Bestand
 teil des Bebauungsplanes.
 MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 Gemäß § 1 (5) BauNVO ist § 6 (2) 5, 6,
 BauNVO und gemäß § 1 (6) BauNVO ist § 6
 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauun
 gplanes.
 1.2 Höhe der baulichen Anlagen Die Höhe der baulichen Anlagen wird als
 (§ 16 (2) 4; § 18 BauNVO) Höchstgrenze festgesetzt.

A. Begriffe

a) Mittlere Geländehöhe

Maßgebend sind nur die beiden Schnittpunkt
 von Außenwand und bestehender Geländ
 oberfläche an den äußersten Gebäudeeck
 der jeweiligen Gebäudeseite. Die mittlere
 Höhe zwischen diesen beiden Schnittpunkt
 bildet als gedachte waagrechte Ebene d
 mittlere Geländehöhe.

Der Geländeverlauf zwischen den beid
 Schnittpunkten bleibt unberücksichtigt.
 In den Ansichten der Bauvorlagen ist d
 vorhandene und künftige Gelände entlang d
 Gebäudeseiten nachzuweisen und die j
 weilige Höhenlage des künftigen Geländes
 den Eckpunkten anzugeben (§ 3 (2) 4 + §
 (3) BauVorlVO).

b) Traufhöhe (TH):

Ist das Maß zwischen der mittleren
 Geländehöhe und dem Schnittpunkt d
 Außenwand mit der Dachhaut oder dem ober
 Abschluß der Außenwand. Bei Giebelseit
 ist die Traufhöhe an den äußersten G
 bäudeecken, wie zuvor beschrieben,
 ermitteln.

c) Firsthöhe (FH):

Ist das Maß zwischen der Traufhöhe und d
 Schnittpunkt der größten Dachhöhe mit d
 Dachhaut.

d) Maße

IImHB	TH max. = 4,00 m
	FH max. = 6,00 m
IImHB1	TH max. = 6,80 m
	FH max. = 6,00 m
IImHB2	TH max. = 7,50 m
	FH max. = 4,50 m

B. Schemazeichnungen

1. GEBÄUDE MIT FIRSTRICHTUNG PARALLEL ZUM HANG

Außenwand mit der Dachhaut oder dem obersten Abschluß der Außenwand. Bei Giebelseiten ist die Traufhöhe an den äußersten Gebäudeecken, wie zuvor beschrieben, zu ermitteln.

c) Firsthöhe (FH):

Ist das Maß zwischen der Traufhöhe und dem Schnittpunkt der größten Dachhöhe mit der Dachhaut.

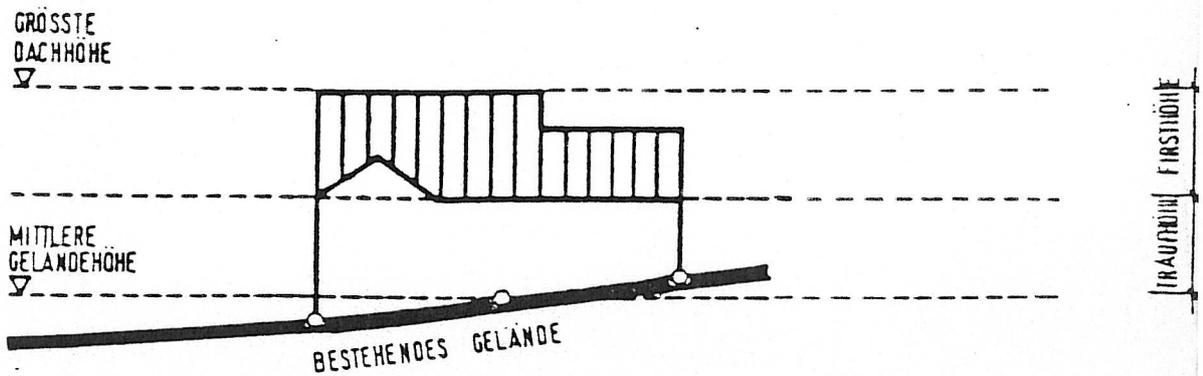
d) Maße

I _{mHB}	TH max. = 4,00 m
	FH max. = 6,00 m
II _{mHB1}	TH max. = 6,80 m
	FH max. = 6,00 m
II _{mHB2}	TH max. = 7,50 m
	FH max. = 4,50 m

B. Schemazeichnungen

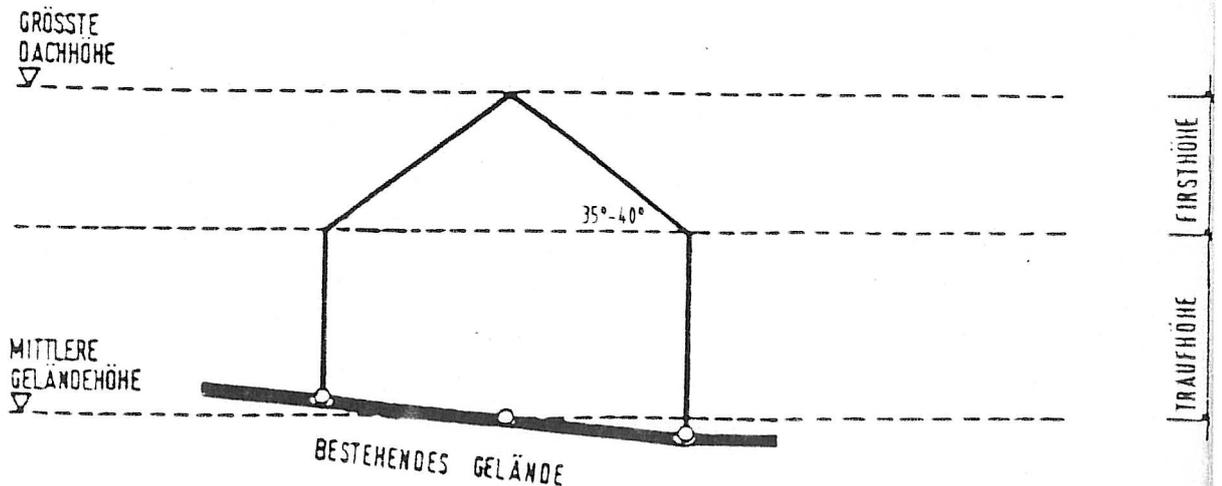
1. GEBÄUDE MIT FIRSTRICHTUNG PARALLEL ZUM HANG

BEISPIEL 1:



2. GEBÄUDE MIT FIRSTRICHTUNG SENKRECHT ZUM HANG

BEISPIEL 1:



- 1.3 Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 (1) 4 BauGB;
§ 21 a (5) BauNVO)

Stellplätze sind, wenn in der Planzeichnung festgesetzt, nur auf diesen dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Bei Grundstücken für die keine Festsetzung "Flächen für Stellplätze" getroffen ist, sind die Stellplätze auf der unbebauten Fläche der bebauten Grundstücke zu errichten.

Garagen sind nur auf der dafür festgesetzten Fläche und in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Desweiteren sind Garagen unterhalb der Erdoberfläche als Tiefgarage zulässig.

Die zulässige Geschoßfläche im Sinne § 20 BauNVO kann ausnahmsweise bis zu 20 % der festgesetzten GFZ um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden (§ 21a (5) BauNVO).

- 1.4 Nebenanlagen
(§ 14 (1) BauNVO;
§ 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen werden soweit es Gebäude sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

Auf Flächen, die mit Pflanzgebot oder Leitungsrecht belegt sind, sind ebenfalls keine Nebenanlagen zulässig

- 1.5 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ist das Schmiedbächle freizulegen und der Uferbereich naturnah zu gestalten.

- 1.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a BauGB)

An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen sind einheimische Obst- und Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pro 200 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 großkroniger Obst- oder Laubbaum zu pflanzen (mind. 3 x verpflanzt), wenn in der Planzeichnung sonst keine Baumpflanzgebote festgesetzt sind.

Die im Lageplan mit pfg ausgewiesenen Flächen sind als Grünflächen mit eingestreuten Sträuchergruppen aus heimischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Innerhalb der mit pfg bezeichneten Fläche sind der fußläufigen Erschließung dienende Wege von max. 2,00 m Breite zulässig.

- 1.7 Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung mit pfb festgesetzten Flächen sind in ihrer charakteristischen Art zu erhalten und entsprechend zu pflegen.

- 1.8 Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Bei Gebäuden entlang der Dr. Hockertz-Straße und der Straße Am Burren (siehe Planzeichnung) sind folgende Lärmschutzmaßnahmen zu berücksichtigen:

Bei Wohnungen müssen die Außenbauteile (Außenwände, Fenster und Dächer) die zur Dr. Hockertz-Straße hin orientiert sind

Bäumen und Strauchern
(§ 9 (1) 25b BauGB)

lischen Art zu erhalten und entsprechend zu pflegen.

- 1.8 Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 (1) 24 BauGB)

Bei Gebäuden entlang der Dr. Hockertz-Straße und der Straße Am Burren (siehe Planzeichnung) sind folgende Lärmschutzmaßnahmen zu berücksichtigen:

Bei Wohnungen müssen die Außenbauteile (Außenwände, Fenster und Dächer) die zur Dr. Hockertz-Straße hin orientiert sind, Schalldämmwerte von $R'w = 45$ dB für Außenwände und Dächer bzw. $R'w = 40$ dB für Fenster aufweisen.

Bei Büroräumen darf das Dämmmaß der Fenster um 5 dB geringer sein, ebenso bei Fenstern in Wohnungen, die auf der Gebäuderückseite liegen.

In den Schlafräumen müssen zusätzlich schallgedämmte Lüftungselemente zur Be- und Entlüftung des Raumes ausgeführt werden. Diese Elemente dürfen das Gesamtdämmmaß des Fensters einschließlich Lüftungselement nicht oder nur max. 1 dB verschlechtern.

Der Lärmeinfluss erfolgt von der L 1148 (Dr. Hockertz-Straße).

- 1.9 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücke unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite bis zu 0,20 m erforderlich und zu dulden. Dasselbe gilt für unterirdische Stützbauwerke bis 1,20 m Breite bei notwendigen Stützmauern zur Herstellung der Straßen.

- 1.10 Grundflächenzahl
(§ 19 BauNVO)

Nach § 19 (4) BauNVO wird festgesetzt. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 (4) 3 BauNVO), sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nicht mitzurechnen.

- 1.11 Von Bebauung freizuhalten-
haltende Fläche
(Sichtfeld)

Das Sichtfeld ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,50 m bezogen auf die im Bereich der Sichtfelder anschließenden Oberkante der Fahrverkehrsflächen nicht überschreiten.

2.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 73 (6) LBO)

- 2.1 Dachform und Dachneigung
(§ 73 (1) 1 LBO)

Zulässig sind nur Satteldächer und Zelt-dächer, auch für Garagen.

Die Eintragungen beziehen sich auf die Sparrenneigung.

Als Ausnahme können bestehende Walm- oder Mansarddächer sowie Satteldächer mit anderen als im Lageplan angegebenen Dachneigung erhalten oder erweitert werden.

Satteldächer müssen auf beiden Seiten des Firstes die gleiche Dachneigung aufweisen.

- 2.2 Dachdeckung

Für geneigte Dächer sind nur kleinformatige

(§ 19 BauNVO)

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 (4) 3 BauNVO), sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nicht mitzurechnen.

- 1.11 Von Bebauung freizu-
haltende Fläche
(Sichtfeld)

Das Sichtfeld ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,50 m bezogen auf die im Bereich der Sichtfelder anschließenden Oberkante der Fahrverkehrsflächen nicht überschreiten.

2.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 73 (6) LBO)

- 2.1 Dachform und Dachneigung
(§ 73 (1) 1 LBO)

Zulässig sind nur Satteldächer und Zelt-
dächer, auch für Garagen.
Die Eintragungen beziehen sich auf die
Sparrenneigung.
Als Ausnahme können bestehende Walm- oder
Mansarddächer sowie Satteldächer mit ande-
ren als im Lageplan angegebenen Dachneigung
erhalten oder erweitert werden.
Satteldächer müssen auf beiden Seiten des
Firstes die gleiche Dachneigung aufweisen.

- 2.2 Dachdeckung
(§ 73 (1) 1 LBO)

Für geneigte Dächer sind nur kleinformatige
rote bis braune Dachdeckungselemente (Zie-
gelgröße) zugelassen.
Ausnahmsweise sind Dachflächen auch als
verglaste Flächen (wenn sie nicht mehr als
30 % der Gesamtfläche betragen) zugelassen.

- 2.3 Firstrichtung
(§ 73 (1) 1 LBO)

Die Hauptfirstrichtung ist über die gesamte
Hauptgebäuelänge durchzuführen. Die Neben-
firstrichtung ist der Hauptfirstrichtung
eindeutig unterzuordnen. Sie darf insbeson-
dere nicht gleich hoch oder höher als die
Hauptfirstrichtung verlaufen.
(Mindestens 1,00 m tiefer).

- 2.4 Dachgestaltung und
Dachaufbauten
(§ 73 (1) 1 LBO)

Dacheinschnitte sind zur straßenzugewandten
Seite (Dr. Hockertz-Straße/Am Burren) un-
zulässig.
Dachaufbauten (Gauben) dürfen maximal in
ihrer Summe 1/3 der jeweiligen Gebäuelänge
an der Traufseite des Hauptbaukörpers be-
tragen.
Die Dachaufbauten eines Gebäudes sind
einheitlich in Format und Art auszuführen.
Der Abstand zur Ortgangsbegrenzung muß
mind. 1,00 m betragen.
Am Gebäudeteil mit untergeordneter Neben-
firstrichtung sind keine Dachaufbauten und
Dacheinschnitte zulässig.
Dachflächenfenster sind nur als Hochformat
zulässig.

- 2.5 Fassade
(§ 73 (1) 1 LBO)
- Unzulässig sind Materialien aus Kunststoff, Keramik, Asbestzementmaterialien sowie Sicht- und Waschbeton ohne farbige Behandlung. Reflektierende Materialien sind ebenfalls unzulässig.
An fensterlosen Wänden und Fassaden sind ab einer Fläche von $\geq 40 \text{ m}^2$ die Wände mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- Sichtbare Rolladenkästen sind unzulässig.
- 2.6 Werbeanlagen
(§ 73 (1) LBO)
- Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig und dürfen nicht als Dachaufbauten angebracht werden. Werbeanlagen mit bewegtem Licht sind nicht zulässig.
- 2.7 Niederspannungsfreileitungen
(§ 73 (1) 4 LBO)
- Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.
- 2.8 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 73 (2) 1 LBO
i.V.m. § 52 (1) 17 LBO)
- Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,50 m Höhenunterschied gegenüber dem vorhandenen Gelände sind genehmigungspflichtig.
- 2.9 Außenantennen, Satellitenanlage (§ 73 (1) 3 LBO)
- Je Gebäude ist nur eine Außenantenne (Rundfunk oder Fernsehantennen) oder eine Satellitenanlage zulässig.
Satellitenanlagen sind nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig
Sie dürfen max. 90 cm im Durchmesser betragen.
- 2.10 Stützmauern
(§ 73 (2) 1 LBO +
i.V.m. § 52 (1) 27 LBO)
- Stützmauern an öffentlichen Verkehrs-Grünflächen, soweit nicht im Bebauungsplan festgelegt, sind über 0,50 m Höhe (bezogen auf die anschließende öffentliche Fläche) genehmigungspflichtig.
- 2.11 Einfriedungen
(§ 73 (1) 5 LBO)
- Entlang der Dr. Hockertz-Str. sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
- 2.12 Stellplätze, Zufahrten, Zugänge und Garagenvorplätze
(§ 73 (1) 5 LBO)
- Stellplätze, Zufahrten, Zugänge und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belag zu versehen.
- Je 3. Stellplatz ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume können angerechnet werden.
- 2.13 Gestaltung von Lagerflächen
(§ 73 (1) 5 LBO)
- Lagerflächen, die nicht zur Lagerung von bodenschädigenden Stoffen genutzt werden, sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

3.0 HINWEISE

1.0 Schutz von unterirdischen Leitungen

- Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten.

- 2.13 Gestaltung von Lagerflächen (§ 73 (1) 5 LBO) Lagerflächen, die nicht zu bodenschädigenden Stoffen genutzt werden, sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

3.0 HINWEISE

1.0 Schutz von unterirdischen Leitungen

- Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten.
- Bepflanzungen sind so vorzunehmen, daß mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Gebäude, Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, daß sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

2.0 Es wird darauf hingewiesen, daß sich im Bebauungsplangebiet schwierige Untergrundverhältnisse befinden.

Aufgrund des geologischen und hydrogeologischen Gutachtens sind für die Untergrundverhältnisse des Bebauungsplangebietes folgende Maßnahmen zu beachten:

- Unterkellerte Gebäudeteile können in wasserführenden Schichten zu stehen kommen. Desweiteren ist mit Staunässe im Bereich der Auffüllung zu rechnen.
- Bei Gebäuden, welche in die grundwasserführenden Schichten einbinden, sind entsprechende Abdichtungen der Wände vorzusehen. Im UG ist eine wasserdichte Wanne bis zum Bemessungswasserstand (275,8 m NN; gemessener Wasserstand + 1 m Sicherheitszuschlag) auszuführen.

Unter der Bodenplatte ist eine gut durchlässige Schotterschicht (z.B. Grobschotter, Mineralgemisch 5/56 oder 2/56 mm oder Kies, Stärke ca. 0,3 m) zur Sicherung der Unterläufigkeit einzubauen.

Im Bereich der Arbeitsräume ist die Unterläufigkeit bis zum Bemessungswasserstand zu gewährleisten (Verfüllen mit gut durchlässigem Material, Stellen von Dränelementen), wobei die hydraulische Verbindung zwischen Arbeitsraumverfüllung und der Schicht unter der Bodenplatte ebenfalls gewährleistet sein muß.

An der Oberkante der durchlässigen Arbeitsraumverfüllung kann dann eine Sicherheitsdrainage eingelegt werden, in welcher Grundwasserspitzen schadlos abgeführt werden können.

Über der Sicherheitsdrainage bis OK Gelände ist mit bindigem Material zu verfüllen, um den Zutritt von Oberflächenwasser zum Grundwasser zu vermeiden.

Der Boden in den Arbeitsräumen ist lagenweise einzubauen und sorgfältig zu verdichten, um Nachsetzungen so gering als möglich zu halten.

- Für Gebäudeteile, die in Bereichen mit Staunässe zu liegen kommen, sind ebenfalls geeignete Maßnahmen zur Abdichtung der Wände vorzusehen. Es ist gegen OK Gelände abzudichten, um den Zufluß von Oberflächenwasser zu verhindern.
- Während der Bauzeit zufließendes Wasser kann in einen Pumpensumpf gesammelt und von dort unter Beachtung der entsprechenden Vorschriften dem nächsten Vorfluter zugeführt werden.

3.0 Grundwasserschutz

messungswasserstand zu gewährleisten (Verfüllen mit gut durchlässigem Material, Stellen von Dränelementen), wobei die hydraulische Verbindung zwischen Arbeitsraumverfüllung und der Schicht unter der Bodenplatte ebenfalls gewährleistet sein muß.

An der Oberkante der durchlässigen Arbeitsraumverfüllung kann dann eine Sicherheitsdrainage eingelegt werden, in welcher Grundwasserspitzen schadlos abgeführt werden können.

Über der Sicherheitsdrainage bis OK Gelände ist mit bindigem Material zu verfüllen, um den Zutritt von Oberflächenwasser zum Grundwasser zu vermeiden.

Der Boden in den Arbeitsräumen ist lagenweise einzubauen und sorgfältig zu verdichten, um Nachsetzungen so gering als möglich zu halten.

- Für Gebäudeteile, die in Bereichen mit Staunäße zu liegen kommen, sind ebenfalls geeignete Maßnahmen zur Abdichtung der Wände vorzusehen. Es ist gegen OK Gelände abzudichten, um den Zufluß von Oberflächenwasser zu verhindern.
- Während der Bauzeit zufließendes Wasser kann in einen Pumpensumpf gesammelt und von dort unter Beachtung der entsprechenden Vorschriften dem nächsten Vorfluter zugeführt werden.

3.0 Grundwasserschutz

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Ergebnisse der hydrogeologischen Untersuchungen und der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muß, sind der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Rems-Murr-Kreis rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

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 sowie das Amt für Wasserwirtschaft+Bodenschutz Besigheim, Außenstellen Schorndorf, zu benachrichtigen.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

4.0 Bodenschutz

Das im Zuge des Erdaushubs anfallende unbelastete Bodenmaterial ist einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Entsorgung und Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.

Der Mutterboden im Bereich der Baumaßnahme ist zu Beginn der Bauarbeiten abzuschleppen und zu sichern. Vorhandene Vegetationsflächen, die nicht bebaut werden, sollten vom Baubetrieb freigehalten werden.

Eine Überschüttung von Mutterboden mit Erdaushub oder Fremdstoffen ist nicht zulässig.

Eventuelle Bodenbelastungen im Baugebiet sind dem Landratsamt als untere Bodenschutzbehörde umgehend zu melden. Die zuständige Behörde trifft dann die erforderlichen Entscheidungen.

Hinsichtlich der Vermeidung von Bodenbelastungen durch Lagerung von Bauabfällen und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen zu treffen.

Baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion, Durchmischung von Boden mit Fremdstoffen) sind auf das den Umständen entsprechend notwendige Ausmaß zu beschränken sowie nach Abschluß der Baumaßnahmen zu beseitigen.