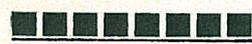


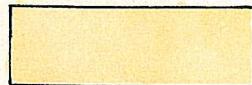
Bebauungsplan „Ulmenstraße“ 110

Lageplan M=1:500 (Auszug aus dem Liegenschaftskataster)

Zeichenerklärung:



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)



Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



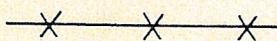
Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)
Baugrenze (§ 23(3) BauNVO)



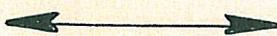
Garage (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)

Art d. baul. Nutzung	—
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform und Dachneigung
Begrenzung d. Wohneinheiten	

Füllschema der Nutzungsschablone



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung



Firstrichtung (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)
Die Eintragung im Lageplan ist zwingend

0.4

Grundflächenzahl (§ 16(2) Nr. 1 BauNVO + § 19 BauNVO)

0.8

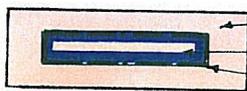
Geschoßflächenzahl (§ 16(2) Nr. 2 BauNVO + § 20 BauNVO)



Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)
Nur Einzelhäuser zulässig

SD 30- 38°

Satteldach mit 30-38° Neigung



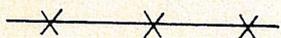
Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)



Garage (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Art d. baul. Nutzung	—
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform und Dachneigung
Begrenzung d. Wohneinheiten	

Füllschema der Nutzungsschablone



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung



Firstrichtung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
Die Eintragung im Lageplan ist zwingend

93

0.4

Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO + § 19 BauNVO)

0.8

Geschoßflächenzahl (§ 16 (2) Nr. 2 BauNVO + § 20 BauNVO)



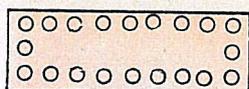
Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
Nur Einzelhäuser zulässig

SD 30- 38°

Satteldach mit 30-38° Neigung



Gehrecht, Fahrrecht, Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)



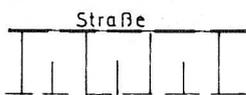
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) —Siehe Text A.9.—

FH MAX. 309.50

Firsthöhe hier z.B. maximal 309.50—Siehe Text A.7.—

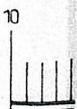
VB 301.00

Visierbruch



Abgrabung
Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Höhe
Event
leitung



Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Gesetz vom 25. Juli 1988 (BGBl. S. 1093) durch den Einigungsvertrag vom 31.8.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl. II S. 885), geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau - Erleichterungsgesetz - WoBauerlG) vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926) Artikel 2 - Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - Maßnahmen G) geändert durch Artikel 15 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), Neufassung des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB - Maßnahmen G) bekanntgemacht am 6. Mai 1993 (BGBl. I S. 623).
- die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i.V.m. Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1124) geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- die Planzeichenverordnung 1990 (Planz V 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- die Landesbauordnung für Baden - Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617)

ab 1.1.1998 :

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 8. 1997 (BGBl. I S. 2141)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S.132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.8.1990 i.V. mit Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl. II S. 885, 1124)
- die Planzeichenverordnung 1990 (Planz V 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8.8.1995 (GBl. S. 617)

In Ergänzung der zeichnerischen und farblichen Darstellung des Bebauungsplanes sowie der Planzeichen und Planeinschriebe werden festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen: (§9(1)+(2)BauGB + BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung: (§9(1) Nr.1 BauGB + §§ 1 - 15 BauNVO)

WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung: (§ 9(1) Nr.1 BauGB + §§ 16 - 21 BauNVO)

Grundflächenzahl (§ 16(2) Nr. 1 BauNVO + § 19 BauNVO)

Geschoßflächenzahl (§ 16(2) Nr. 2 BauNVO + § 20 BauNVO)

Siehe Nutzungsschablone im Lageplan.

3. Bauweise: (§9(1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

 = Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)
Nur Einzelhäuser zulässig.

4. Unbedeutende Bauteile: (§ 23(3) BauNVO)

Balkone und andere unbedeutende Bauteile dürfen die Baugrenzen bis 1.50 m überschreiten.

5. Stellung der baulichen Anlagen: (§9(1) Nr. 2 BauGB)

Die im Lageplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind zwingend.

6. Garagen und Stellplätze: (§9(1) Nr.4 BauGB + §12 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zusätzlich notwendige Stellplätze sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen:

(§9(2) BauGB + § 16(2) Nr.4 BauNVO + § 18 BauNVO)

Die Höhenlage wird festgesetzt durch:

— Festlegung der maximal zulässigen Firsthöhe (FH)

Ulmenstraße 12: FH max. 309.50

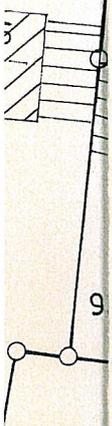
Ulmenstraße 14: FH max. ~~310.00~~ 309.50 (geändert durch GR-Beschluß 10.3.1998)

Ulmenstraße 16: FH max. 309.50

Ulmenstraße 16/1: FH max. 310.00

Ulmenstraße 18: FH max. 310.50

8. Gehrecht, Fahrrecht, Leitungsrecht: (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)



5. Stellung der baulichen Anlagen: (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

Die im Lageplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind zwingend.

6. Garagen und Stellplätze: (§ 9(1) Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zusätzlich notwendige Stellplätze sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen:

(§ 9(2) BauGB + § 16(2) Nr. 4 BauNVO + § 18 BauNVO)

Die Höhenlage wird festgesetzt durch:

— Festlegung der maximal zulässigen Firsthöhe (FH)

Ulmenstraße 12: FH max. 309.50

Ulmenstraße 14: FH max. ~~310.00~~ 309.50 (geändert durch GR-Beschluß 10.3.1998)

Ulmenstraße 16: FH max. 309.50

Ulmenstraße 16/1: FH max. 310.00

Ulmenstraße 18: FH max. 310.50

8. Gehrecht, Fahrrecht, Leitungsrecht: (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

Siehe Eintragungen im Lageplan.

9. Pflanzgebot: (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)

Die festgesetzten Flächen sind zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

Auf jedem Baugrundstück sind mindestens zwei hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.

Z.B. Apfel, Birne, Süßkirsche, Zwetschge, Walnuß.

10. Beschränkung der Zahl der Wohnungen: (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zugelassen.

Höhe
Event
Leitung

10



B. Ortliche Bauvorschriften: (§ 99(4) BauGB + § 74 LBO)

1. Gebäudehöhen: (§ 74(1) Nr. 1 LBO)

Siehe A.7. Höhenlage

2. Dachform und Dachneigung: (§ 74(1) Nr. 1 LBO)

Wohngebäude: Satteldächer mit 30-38° Neigung.

3. Äußere Gestaltung der Gebäude: (§ 74(1) Nr. 1 LBO)

3.1. Die geneigten Dachflächen sind mit kleinformatigen naturroten bis rotbraunen Dachdeckungselementen (Ziegelgröße) einzudecken.

3.2. Die Außenfassaden sind in gedeckten Farben (Hellbezugswert 60-80) auszuführen. Ausnahme: Sockel, Hellbezugswert 30-80.

4. Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 74(1) Nr. 3 LBO)

Veränderungen des natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis ~~±0,50m~~ ^{1,00m} zugelassen. Ausnahmen sind in begründeten Fällen zugelassen. (geändert durch GR-Beschluß 10.3.1998)

An den Grundstücksgrenzen muß das Gelände angeglichen werden.

Hinweis: Geländeänderungen müssen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen dargestellt werden. Amtliche Geländeschnitte sind vorzulegen.

5. Gestaltung der Außenanlagen und Stellplätze: (§ 74(1) Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen mit Ausnahme der Erschließungs- und Stellplatzflächen nicht versiegelt werden.

Erschließungsflächen (Wege) und oberirdische Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen (Abflußbeiwert $\geq 0,5$) hergestellt werden.

Wasserdurchlässige Beläge sind z.B. Rasensteine, Spurplatten, Schotterrassen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen u. Ä..

6. Außenantennen: (§ 74(1) Nr. 4 LBO)

Außenantennen sind unzulässig, sofern ein Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne bzw. Breitbandkabel gewährleistet ist.

Ist dies nicht der Fall, ist je Wohngebäude max. eine Antenne zulässig.

Satellitenempfangsanlagen in Verbindung mit einer Antenne zählen als eine Außenantennenanlage.

Bei Errichtung einer Satellitenempfangsanlage auf dem Dach des Wohngebäudes ist diese in der Farbe der Dachdeckung anzugleichen. Werbeschriften auf der Anlage sind nicht zulässig.

7. Solaranlagen: (§ 74(1) Nr. 1 LBO)

Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig, jedoch nicht als Dachaufbauten, die von der festgesetzten Dachneigung abweichen.

Hinweise:

1. 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 vierten 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 § 27 DSchG wird verwiesen.

- 2.1 Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muß, sind der Unteren Wasserbehörde (Landratsamt Rems - Murr - Kreis) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

- 2.2 Wird im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Rems - Murr - Kreis zu benachrichtigen.

- 2.3 Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

3. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG) insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaber die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens.

3.1 Wiederverwertung von Erdaushub

- 3.1.1 Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.
- 3.1.2 Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleiben. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.
- 3.1.3 Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.
- 3.1.4 Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft - Boden - Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden - Württemberg.

3.2 Freiflächen

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschleiben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zul. Bodenpressung $< 4 \text{ N} / \text{cm}^2$) ausgeführt werden.

3. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf §4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens.

3.1 Wiederverwertung von Erdaushub

3.1.1 Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

3.1.2 Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleiben. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.

3.1.3 Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

3.1.4 Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft - Boden - Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden - Württemberg.

3.2 Freiflächen

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zul. Bodenpressung $< 4 \text{ N / cm}^2$) ausgeführt werden.

3.3 Bodenbelastungen

3.3.1 Der Baubetrieb ist so zu organisieren, daß betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.

3.3.2 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, daß Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

3.3.3 Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Rems - Murr - Kreis zu benachrichtigen.

3.3.4 Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

4. Stellplätze:

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde (rv. 20.12.1996)

Höhe
Eventu-
leitung



Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschuß
(§ 2 BauGB) vom 6. 5. 1997
2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1
(§ 2 BauGB) am 22. 5. 1997
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung
(§ 3 BauGB) am 26. 5. 1997 - 6. 6. 1997
4. Auslegungsbeschuß
(§ 3 BauGB) vom 10. 3. 1998
5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4
(§ 3 BauGB) am 12. 3. 1998
6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs
(§ 3 BauGB) vom bis 23. 3. 1998 - 24. 4. 1998
7. Satzungsbeschuß
(§ 10 BauGB + § 74 LBO) vom 5. 5. 1998
8. Anzeigeverfahren
(§ 11 BauGB)
.....
9. Ortsübliche Bekanntmachung des
Satzungsbeschlusses
(§ 10 BauGB) am 14. 5. 1998
10. Rechtsverbindlichkeit des Planes
(§ 12 BauGB) 14. 5. 1998
11. Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 4 BauGB
erlöschen am 31. 12. 2001

Rudersberg, den

.....
Schneider
Bürgermeister

Gefertigt: Winterbach, den 22. April 1997 / 20. Februar 1998

(§ 10 BauGB) am

14.5.1998

10. Rechtsverbindlichkeit des Planes

(§ 12 BauGB)

14.5.1998

11. Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 4 BauGB
erlöschen am

31.12.2001

Rudersberg, den

Schneider
Bürgermeister

Gefertigt: Winterbach, den 22. April 1997 / 20. Februar 1998

Schneider
(Unterschrift)

Vermessungsbüro
Rudi Schüle
Eichenweg 22
73650 Winterbach
Tel. 07181 / 72211
Fax. 07181 / 45453

Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtliche genehmigte Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

Ausfertigung:

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 maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Rudersberg, den 07. Mai 1998

Schneider
Schneider
Bürgermeister

