Bemerkungen:
1. Die im Lageplan enthaltenen Höhen beziehen sich auf das neue System.
2. Stand der Planunterlagen: März 2005 (§ 1 PlanzV)

SCHANBACHER
Planungs Ingenieure und Vermessungsbüro
• Buhlmatte 54 77694 Weinstadt-Beutelsbach
Telefon 07 151 / 6 60 30 - Telefax 66 02 66
• Gottelfingen 19 -78630 Remshalden-Hebsack

Text

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB u. BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 1 – 15 BauNVO)

MI₁ = Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO i. V. m. § 1 (5), (6), (9) und (9) BauNVO

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) allgemein zulässigen Arten von Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Mobilfunkantennen sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

SO₁ = Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO

– Wohn-, Pflege- und Förderstätte für Menschen mit Behinderungen –

Zulässig sind Gebäude, die ganz dem Wohnen, der Betreuung und der Pflege ihrer Bewohner dienen, sowie die für den Betrieb der Einrichtung notwendigen Anlagen.

Mobilfunkantennen sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16-21a BauNVO)

Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche (§ 16 (2), (3), u. (5) u. § 19 BauNVO)

GRZ = 0,5 = Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Die Überschreitung der Höchstwerte gemäß § 19 (4) BauNVO kann, wenn sie durch erdbiederdichte Garagen oder Nebenanlagen mit wasserdurchlässiger Oberfläche hervorbracht wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen werden.

Im Mischgebiet (MI₁) darf die Grundfläche des obersten Geschosses nur max. 85 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses betragen (§ 16 (5) BauNVO).

Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2), (3) u.(4) u. § 18 BauNVO)

HbA = Oberste Begrenzung der baulichen Anlagen über Normal Null (N. N.).

HbA₁ = max. 271,40 m ü N. N.
HbA₂ = max. 276,30 m ü N. N.

FH = Höchstmaß zwischen der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Dachfirst

FH₁ = max. 10,00 m
FH₂ = max. 11,50 m
FH₃ = max. 13,00 m

TH = Höchstmaß zwischen der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut an der Traufseite gemessen.

TH₁ = max. 8,50 m
TH₂ = max. 6,50 m
TH₃ = max. 8,50 m

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

o = offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

a = abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO
wie offene Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der Gebäudelänge

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

Die im Plan eingetragene Hauptfirstrichtung ist zwingend einzuhalten.

Im Sondergebiet (SO_1) können in Teilbereichen Änderungen in der Hauptfirstrichtung ausnahmsweise zugelassen werden.

1.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und öffentliche Parkplätze
§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 u. § 23 (5) BauNVO)

Außerhalb der Baugrenzen sind erdbiederdichte Garagen (Tiefgaragen) nur auf den mit TGa bezeichneten Flächen und Stellplätze nur auf den mit St bezeichneten Flächen zulässig.
Die Garagen (Tiefgaragen) TGa sind nur auf der Ebene des Untergeschosses zulässig.

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nicht zulässig.

Die Garagen sind, soweit nicht Geh- und Spielflächen hergestellt werden, mit mindestens 0,5 m Erde zu überdecken, zu bepflanzen und so zu erhalten (siehe Ziffer 1.8.3).

Bezüglich der Herstellung der Oberflächen siehe Ziffer 1.8.2 und 2.2.3

1.6 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB

Die Ein- und Ausfahrten der Garagen (Tiefgaragen) TGa sind nur an der Karlsstraße an den mit EF/AF gekennzeichneten Stellen zulässig.

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

Die Stettener Straße ist in den gekennzeichneten Teilen als Verkehrsberuhigter Bereich anzulegen. Ergänzende Angaben über die Anlagerung und Gestaltung der Verkehrsflächen sind aus dem Planunterlagen (Bauentwurf) für den Straßenausbau zu entnehmen.

1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 und § 9 (1a) BauGB

1.8.1 Regenwasserrückhaltung
Bei Neubauten ist das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser über ein getrenntes Leitungsnetz, in auf der Grundstücken gelegene, geeignete unterirdische Behälter zu leiten. Das Fassungsvermögen muss mindestens 35 l/m² bebaubte Grundfläche betragen.
Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen.
Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) ist zulässig.

1.8.2 Pkw-Stellplätze, Garagen- und Stellplatzzufahrten und öffentliche Parkplätze
Die nicht überdachten Stellplätze, die Garagen- und Stellplatzzufahrten und die öffentlichen Parkplätze sind mit wasserdurchlässiger, begrünbarer Oberfläche (z.B. Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen etc.) herzustellen (siehe Ziffer 1.5 u. 2.2.3).

1.8.3 Erdüberdeckte Garagen
siehe Ziffer 1.5

1.8.4 Pflanzgebote und Pflanzbindungen
siehe Ziffer 1.10

1.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind beim Bau von Aufenthaltsräumen passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen (z. B. Schallschutzfenster, Anordnung der Grundrisse, etc.), so dass die Anhaltswerte für Innenschallpegel nach der VDI-Richtlinie 2719 nicht überschritten werden, Aufenthaltsräume nachts 30 dB (A), tags 35 dB (A).

1.10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) 25 BauGB)

1.10.1 Erhaltung von Bäumen (Pflanzbindung)
Die im Plan als Pflanzbindung festgesetzten Bäume (Einzelbäume) sind zu erhalten und abgängige Bäume durch neue zu ersetzen. Die Beseitigung eines Baumes kann zur Realisierung der baulichen Nutzung ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.

1.10.2 Bäume als Festsetzung (Pflanzgebot)
Die im Plan als Pflanzgebot festgesetzten Bäume sind entsprechend den Planzeichen mit hochwachsenden, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Abweichungen bis zu 5 m vom festgesetzten Baumstandort können als Ausnahme zugelassen werden, sofern der Charakter der Bepflanzung erhalten bleibt.

Entsprechend den Planeintragungen bedeuten:

Nr. 1 = Heimischer Laubbäume entlang der Straßen und Wege, auf Verkehrsgrünflächen und auf den Baugrundstücken

Vorgeschlagen werden:
Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Esche (Fraxinus excelsior), Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Sommer-linde (Tilia platyphyllos), Winterlinde (Tilia cordata).

Nr. 2 = Mittelkronige Laubbäume entlang der Straßen und Wege, auf Verkehrsgrünflächen und auf den Baugrundstücken

Vorgeschlagen werden:
Spitzahorn (Acer platanoides), Feldahorn (Acer campestre), Kupfer-Felsenbirne (Amelanchier lamarckii), Hainbuche (Carpinus betulus), Blumen-Esche (Fraxinus ornus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Speierling (Sorbus domestica), Mehlbeere (Sorbus intermedia oder Sorbus aria).

1.10.3 Pflanzflächen als Festsetzung (sfg = Pflanzgebot)

sfg = Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu gliedern, zu bepflanzen und so zu erhalten, soweit sie nicht als Gehflächen, Zufahrten, Stellplätze, Spielflächen oder für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden.
Die nachfolgend genannten Pflanzenarten dienen als Anhalt und sind nicht verbindlich für die Bepflanzung.

Pflanzenarten:
Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Eibeere (Sorbus torminalis), Gelber Hartriegel (Cornus mas), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn, Rotdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), gem. Liguster (Ligustrum vulgare), gem. Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schlehe (Prunus spinosa), Kreuzdorn (Rhamnus catharticus), Hundsrose (Rosa canina), Weinrose (Rosa rubiginosa), gem. Flieder (Syringa vulgaris), gem. Schneeball (Viburnum opulus), wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Obstbäume und -sträucher (Apfel, Birne, Quitte, etc.).

1.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für die Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 (1) 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom jeweiligen Angrenzer auf den Grundstücksflächen (Baulandflächen) zu dulden.

Für die Anlage der notwendigen Böschungen werden die an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen (Baulandflächen) bis zu einer horizontalen Entfernung von 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen festgesetzt.

Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (horizontale Ausdehnung 0,3 m) bis zur vertikale Ausdehnung 0,5 m) für die Straßen und Wege ein.

1.12 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Die im Plan eingetragenen Erdgeschossfußbodenhöhen sind bindend.
Abweichungen von ± 20 cm sind zulässig.

1.13 Höhenlage der Verkehrsflächen (§ 9 (2) BauGB)

Die im Plan eingetragenen Höhen gelten für die bezeichneten Punkte. Ergänzende Angaben über die Höhenlage der Verkehrsflächen sind aus den Planunterlagen (Bauentwurf) für den Straßenausbau zu entnehmen.

1.14 Flächen, bei denen Belästigung besonders bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 (5) BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimissionen zu treffen sind.

1.15 Nebenanlagen (§ 14 und § 23 (5) BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, die Gebäude i. S. v. § 2 (2) LBO sind, nicht zulässig. Ausnahmen, z. B. für Gemeinschaftsanlagen, können zugelassen werden. Die Festsetzungen für Stellplätze und Garagen bleiben unberührt.

1.16 Überschreiten der Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten gemäß § (6 (8) LBO wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Erker, Balkone, Wintergärten ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB u. § 74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

2.1.1 Dachform und Dachneigung von Gebäuden
Für die Dachform und die Dachneigung gelten die Einschriebe in der jeweiligen Nutzungsschablone des Planes.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

Im Sondergebiet (SO_1) können in Teilbereichen Änderungen in der Dachneigung, den Gebäude- und Firstlängen, Dachgeschossformen und Flachdächer ausnahmsweise zugelassen werden.

2.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte
Bei Gebäuden mit mind. 30° Dachneigung sind Dachaufbauten als schlepende Einzelgauben mit Satteldach (Giebelgauben), Dreiecksgauben oder Schleppgauben bis insgesamt 2/3 der Gebäudelänge zulässig.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2.1.3 Dachdeckung
Satteldach (SD), Walmdach (WD) und Zeltdach (ZD):
Zur Dachdeckung sind rote bis braune Ziegel oder Betondachsteine zu verwenden.

Flachdach (FD_1):
Die Dächer sind mit einer mindestens 10 cm starken Substratschicht einzudecken und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen, Wildkräutern und ähnlichem zu bepflanzen und so zu pflegen.

Flachdach (FD_2):
Die Dächer sind, soweit nicht Terrassen, Geh- und Spielflächen hergestellt werden, mit mindestens 0,5 m Erde zu überdecken, zu bepflanzen und so zu erhalten.

2.1.4 Farbgebung
Bei der äußeren Farbgebung der Gebäude sind auffällige, grelle Farben zu vermeiden. Die Remissionswerte der Farben müssen zwischen 15 und 60 liegen. Reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Bei Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind Ausnahmen zulässig.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

2.2.1 Unbebaute Flächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Zugang, Zufahrt, Stellplatz, etc. benutzt werden, gärtnerisch anzulegen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu gestalten.

2.2.2 Geländeveränderungen
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen darf die natürliche Geländeoberfläche durch Aufffüllungen und Abgrabungen max. 1,0 m verändert werden.
Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn diese durch die Neigung des bestehenden Geländes erforderlich sind.
Die Höhen der geplanten Gebäude ist an die angrenzenden Verkehrsflächen und entlang der Grundstücksgrenzen gegenseitig anzugleichen.

2.2.3 Befestigte Flächen
Sämtliche Wege, Garagen- und Stellplatzzufahrten, nicht überdachte Stellplätze und öffentliche Parkplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, etc.) herzustellen (siehe Ziffer 1.8.2).

2.3 Gestaltung und Höhe der Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Die Gestaltung der Einfriedungen ist in den Bauvorlagen darzustellen.
Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Mauern nur max. 0,50 m hoch ausgeführt werden. Gebüschbündige Ausnahmen sind zulässig.

Die Höhe der Einfriedungen darf insgesamt max. 1,50 m betragen.

Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Zäune von der Verkehrsfläche her nicht sichtbar bleiben. Sie müssen in eine Bepflanzung einwachsen oder hinter eine Bepflanzung gesetzt werden.

Der Abstand der Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen muß mind. 0,50 m betragen.

2.4 Beschriftung von Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)

Außenantennen sind nicht zulässig, sofern ein Anschluss an ein Breitbandkabel oder eine Gemeinschaftsantenne gewährleistet ist.

Ist dies nicht der Fall, so ist je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaus oder Hausgruppe) nur eine Außenantenne (Gemeinschaftsantenne) zulässig.
Satellitenempfangsanlagen zählen als eine Außenantenne.

Mobilfunkantennen sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig (siehe Ziffer 1.1).

2.5 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im gesamten Planbereich unzulässig.

2.6 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) 2 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen folgende Anzahl an Stellplätzen oder Garagen je Wohnung herzustellen (notwendige Stellplätze):

2.6.1 Gebäude mit einer Wohnung
- Einzelgebäude, Doppelhaushälften, Reihenhäuser 2 Stellplätze

2.6.2 Gebäude mit mehr als einer Wohnung
- Einfamiliengebäude mit Einliegerwohnung, Mehrfamiliengebäude
  - je Wohnung bis 50 m² Wohnfläche 1,0 Stellplatz
  - je Wohnung von 50 m² bis 110 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze
  - je Wohnung über 110 m² Wohnfläche 2,0 Stellplätze

Ergeben sich bei der Berechnung der Stellplätze Bruchzahlen, so ist aufzurunden.

3. HINWEISE

3.1 Wasser- und Grundwasserschutz

Die wasserwirtschaftlichen Bestimmungen, insbesondere § 1a WHG (Grundsatz, Beeinträchtigung der ökologischen Funktionen der Gewässer, Verunreinigung des Wassers etc.), § 2 (1) WHG (Behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer), § 31 WHG (Entnehmen, Ableiten, Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser), § § 19 g bis f WHG (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen), § 34 Abs. 1 und § 37 (2) und (4) WG (Bodenschutzlasten, Freilegen von Grundwasserleitern und einschalten). Darüber hinaus gelten die in bei beigelegten Informationsblatt Nr. 1, „Bauen im Grundwasser", des Rems-Murr-Kreises getroffenen Regelungen.

3.2 Regenwasserrückhaltung / Private Regenwasservorsitzung

Die in Ziffer 1.8.1 festgesetzten Anlagen für die Regenwasserrückhaltung sind in Anlehnung an das Merkblatt (Systemskizze) der Gewässerdirektion Neckar, zu erstellen.
Bei der privaten Regenwasservorsitzung innerhalb der Wohngebäude ist die Wasserversorgung satzung und die Abwassersatzung der Gemeinde Kernen einzuhalten.
Außerdem wird auf das beiliegende Informationsblatt Nr. 8 „Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke" des Rems-Murr-Kreises verwiesen.

3.3 Versickerung von Oberflächenwasser

Auf die in dem beigelegten Informationsblatt Nr. 9 „Versickerung von Oberflächenwasser", des Rems-Murr-Kreises getroffenen Regelungen wird verwiesen.

3.4 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BoSGnrO), insbesondere auf § 4 BoSGnrO, wird hingewiesen. Auf das beiliegende Hinweisblatt Nr. 3, „Bodenschutz bei Baumaßnahmen", des Rems-Murr-Kreises wird verwiesen.

3.5 Altablagerungen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind keine Altablagerungen oder andere Bodenverunreinigungen bekannt.

3.6 Baugrund

Bei Neubaumaßnahmen wird eine objektbezogene ingenieurgeologische und hydrogeologische Beratung empfohlen. Auffrstende Schichtgrundwassen- und Stokwasseraustritte sollten auf Betonaggressivität untersucht werden.

3.7 Denkmalschutz

Funde bei Grabungen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse bestehen könnte, sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeindeverwaltung, dem Landratsamt oder dem nächsten Polizeirevier zu melden (§ 20 DSchG).

3.8 Unterirdische Leitungen

Die Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich unterirdischer Leitungen ist nur mit Zustimmung des jeweiligen Leitungsträgers zulässig. Leitungsgefährdende Einwirkungen jeglicher Art sind unzulässig.
Bei allen Arbeiten im Bereich unterirdischer Leitungen ist die genaue Lage der Leitungen und Kabel vorher bei der Gemeinde Kernen oder den jeweiligen Leitungsträgern zu erfragen.

3.9 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Bestandsgebiet innerhalb der bebauten Ortslage von Rommelshausen, das im östlichen Planbereich seit Jahrzehnten bebaut ist. Baugenehmigungen wurden bisher auf der Rechtsgrundlage des § 34 BauGB erteilt.
Da nun größere Baumaßnahmen und bauliche Veränderungen vorgesehen sind, soll durch den vorliegenden Bebauungsplan das gesamte Gebiet städtebaulich geordnet, sichere Verkehrsanbäufte gewährleistet und die erforderlichen Verkehrsflächen bereitgestellt werden.
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind aus den genannten Gründen nicht erforderlich.

Entsprechend dem gesetzlichen Auftrag zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (§ 1 Abs. 5 BauGB) werden jedoch im Bebauungsplan eine Reihe von Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich festgesetzt.

3.10 Höhennetz

Die im Bebauungsplan enthaltenen Höhen beziehen sich auf das neue System, welches die Grundlage für die Planung und Bauausführung bildet.

3.11 Planunterlagen

Stand der Planunterlagen: März 2005 (§ 1 PlanzV)

4. BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANS

4.1 Der Bebauungsplan besteht aus:
- Planzeichnung M. 1 : 500 mit
- Textteil
- Zeichenerklärung
- Ausfertigung

4.2 Dem Bebauungsplan beigefügt ist:
- Begründung
- Grünordnungsplanung

4.3 Als Anlage:
- Informations- und Hinweisblätter des Rems-Murr-Kreises Nr. 1, 3, 8 u. 9
- Merkblatt (Systemskizze) der Gewässerdirektion Neckar

ZEICHENERKLÄRUNG

BauGB Baugesetzbuch
i.d.F.v. 27.08.1997; 17.12.1997;13.08.2001; 23.07.2003

BauNVO Baunutzungsverordnung
i.d.F.v. 23.01.1990;22.04.1993

PlanzV Planzeichenverordnung
i.d.F.v. 18.12.1990

LBO Landesbauordnung
i.d.F.v. 08.08.1995;15.12.1997;08.08.1999; 19.12.2000;28.10.2003/14.12.2004

Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, sonstige Festsetzungen

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Höhe baulicher Anlagen
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweisenzahl	Bauweise
Dachform und Dachneigung	

zum Beispiel

MI 1	FH1, TH1 siehe Text
0,5	-
-	o
WD, ZD 10° - 20°	

Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung (Baugebiete)

gem. § 9(1)1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

SO sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung

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

0,5	GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
FH1,FH2,FH3	Höhen baulicher Anlagen (§ 16(2) u. § 18 BauNVO)
HbA	oberste Begrenzung der baulichen Anlagen (u. Text)
TH1,TH2,TH3	Traufhöhe (u.Text) Schnitt Außenwand mit Dachhaut
	Firsthöhe (u. Text)

Festsetzungen über die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche

gem. § 9(1)2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO

o offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)

a abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO) siehe Text

Baugrenze (§ 23(1) und (3) BauNVO)

Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)

Pflanzgebot -Anpflanzung von Einzelbäumen- (§ 9(1)25a BauGB)

Pflanzbindung -Erhaltung von Einzelbäumen- (§ 9(1)25b BauGB)

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

Richtung der Gebäude (Hauptfirstrichtung)

Bahnanlagen

Straßenverkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)

St Flächen für Stellplätze (§ 9(1)4 BauGB)

TGa Flächen für Garagen (Tiefgaragen) (§ 9(1)4 BauGB)

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

EFH+TG,SG Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9(2) BauGB) -Erdgeschoßfußbodenhöhe-

V Verkehrsberuhigter Bereich Wohnstraße (§ 9(1)11 BauGB)

V Verkehrsgrünfläche (Öffentlich) (§ 9(1)11 i.V.m. § 121(2)4 BauGB)

P Fläche für das Parken von Fahrzeugen - öffentliche Parkfläche - (§ 9(1)11 BauGB)

EF/AF Einfahrt und Ausfahrt (nur an dieser Stelle zulässig) (§ 9(1)4 und 11 BauGB)

Begrenzungslinie der Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)

Richtlinie unverbindlich

Höhenlage der Verkehrsflächen (§ 9(2) BauGB)

Bezugspunkt für die Höhe einer Fläche Straßenhöhe z.B. 288,15

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen -Art und Maß der baulichen Nutzung- (§ 16(5) BauNVO)

Örtliche Bauvorschriften gem. § 9(4) BauGB i.V.m.§ 74 LBO

SD Satteldach (§ 74(1)1 LBO)
WD Walmdach (§ 74(1)1 LBO)
ZD Zeltdach (§ 74(1)1 LBO)
10°-20° 30°-42° Dachneigung (§ 74(1)1 LBO)
FD Flachdach (§ 74(1)1 LBO)

Sonstige Darstellungen

2337/2 Flurstücksnummer

vorhandene Flurstückskgrenze

gepl. Flurstücksgrenze unverbindlich

vorhandene Stützmauer

vorhandene Treppe

vorhandene Böschung

vorhandener Baum

Ausfertigung

Der Bebauungsplan „Quartier Karlstraße / Schafstraße / Stettener Straße" der Gemeinde Kernen i. R., Ortsteil Rommelshausen, vom 31.März 2005/ 2.Feb. 2006/ 29.juni 2006 wurde nach den Vorschriften von

Baugesetzbuch	(BauGB)	in der Fassung vom 27.08.1997/ 17.12.1997/ 13.09.2001/ 23.07.2003
Baunutzungsverordnung	(BauNVO)	in der Fassung vom 23.01.1990 / 22.04.1993
Planzeichenverordnung	(PlanzV)	in der Fassung vom 18.12.1990
Landesbauordnung	(LBO)	in der Fassung vom 08.08.1995/ 15.12.1997/ 08.08.1999/ 19.12.2000/ 28.10.2003/ 14.12.2004

aufgestellt.

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1) BauGB)	am 27.11.2003/ 30.03.2004
ortsübliche Bekanntmachung		am 14.01.2004
Bürgerbeteiligung	(§ 3 (1) BauGB)	
öffentliche Unterrichtung		am 31.03.2005
Äußerung und Erörterung		vom ...11.04.2005 ..... bis 11.05.2005
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	(§ 4 BauGB)	
Schreiben der Gemeindeverwaltung		vom ..21.04.2005
Auslegungsbeschluß	(§ 3 (2) BauGB)	am 02.02.2006
Öffentliche Auslegung	(§ 3 (2) BauGB)	
ortsübliche Bekanntmachung		am 15.02.2006
Auslegung		vom ...22.02.2006 ..... bis 22.03.2006
Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange		am 28.02.2006
Satzungsbeschluss		
1. Satzungsbeschluss nach	(§ 10 (1) BauGB)	am 29.06.2006
2. Satzungsbeschluss nach	(§ 74 LBO)	am 29.06.2006
Genehmigungsverfahren	(§ 10 (2) BauGB)	
Schreiben der Gemeindeverwaltung		vom ..03.07.2006
Erlass des Landratsamts		vom 12. Juli 2006
Inkrafttreten	(§ 10 (3) BauGB)	
ortsübliche Bekanntmachung		am 15. Juli 2006

Ausgefertigt: 18. Juli 2006
Kernen i. R., den
(Dienstsiegel) Stefan Altenberger, Bürgermeister

Stefan Altenberger
Bürgermeister

Rems-Murr-Kreis
Gemeinde Kernen
Ortsteil/Gemarkung
Rommelshausen

Bebauungsplan " Quartier Karlstraße/ Schafstraße/ Stettener Straße "

SCHANBACHER
Planungs Ingenieure und Vermessungsbüro
• Buhlmatte 54 77694 Weinstadt-Beutelsbach
Telefon 07 151 / 6 60 30 - Telefax 66 02 66
• Gottelfingen 19 -78630 Remshalden-Hebsack

Gefertigt : /29. Juni 2006
/02. Feb. 2006
Weinstadt, den 31. März 2005

Dipl.Ing. Herbert F. Schanbacher
Freier Stadtplaner u.Beratender Ingenieur