



Bebauungsplan „Erweiterung Freudenreich“

2/1

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

Zeichenerklärung:



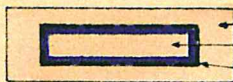
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)



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



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



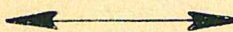
Nicht überbaubare Grundstücksfläche
 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
 Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)



Garage (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Art d. baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflä- chenzahl	Geschoßflä- chenzahl
Bauweise	Dachform und Dachneigung
Max WE	

Füllschema der Nutzungsschablone



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

II

Zahl der Vollgeschosse (§ 17 + § 18 BauNVO)
 (§ 2 (6) und (8) LBO)

0.4

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

08

Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

E

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

36

364

66

Zeichenerklärung:



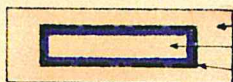
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)



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



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



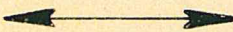
Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)



Garage (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Art d. baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform und Dachneigung
Max. WE	

Füllschema der Nutzungsschablone



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

II

Zahl der Vollgeschosse (§ 17 + § 18 BauNVO)
(§ 2 (6) und (8) LBO)

0.4

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)



Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)



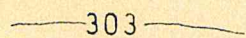
Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
Nur Einzelhäuser zulässig

SD 25 - 30°

Satteldach mit 25-30° Neigung

Max. 2 WE

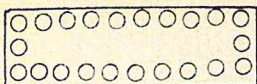
Maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude



Höhenlinie mit Höhenzahl im alten System



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern. (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)



Bäume (s. Text Ziff. A. 8.)

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2253)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I, S. 1763) zuletzt geändert durch VO vom 19.12.1986 (BGBl. I, S. 2665)
- Planzeichenverordnung (PlanzV81) vom 30.7.1981 (BGBl. I, S. 833)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), geändert am 1.4.1985 (GBl. S. 51) und am 22.2.1988 (GBl. S. 55)
- Garagenverordnung (GaVO) vom 25.7.1973 (GBl. S. 325), geändert durch VO vom 12.2.1982 (GBl. S. 67)

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)
Gemäß § 9(1) Nr. 6 BauGB sind pro Wohngebäude max. 2 WE zugelassen.
2. Maß der baulichen Nutzung: (§ 9(1) Nr. 1 BauGB + §§ 16-21 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse (§ 17(4) + § 18 BauNVO)
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.
3. Bauweise: (§ 9(1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)
Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)
Nur Einzelhäuser zulässig.
4. Stellung der baulichen Anlagen: (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)
Die im Lageplan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend.
5. Garagen: (§ 9(1) Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)
Garagen sind nur in den dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
6. Unbedeutende Bauteile: (§ 23(3) BauNVO)
Balkone und andere unbedeutende Bauteile dürfen die Baugrenzen bis 1,50 m überschreiten.
7. Höhenlage der baulichen Anlagen: (§ 9(2) BauGB)
im Freudenreich 19, 21:
Die Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) sind im Lageplan zwingend festgesetzt.
Im Freudenreich 18, 20, 22, 24:
Die Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) sind im Lageplan als Maximalhöhen festgesetzt.
8. Pflanzgebot: (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)
Die festgesetzten Flächen sind mit einheimischen, hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
(z. B. Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuß).
9. Pflanzbindung: (§ 9(1) Nr. 25b BauGB)
Pflanzbindung für Streuobstbau

Zahl der Vollgeschosse (§ 17 (4) + § 18 BauNVO)

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.

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

Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Nur Einzelhäuser zulässig.

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

Die im Lageplan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend.

5. Garagen : (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)

Garagen sind nur in den dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Balkone und andere unbedeutende Bauteile dürfen die Baugrenzen bis 1,50 m überschreiten.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen : (§ 9 (2) BauGB)

im Freudenreich 19, 21:

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) sind im Lageplan zwingend festgesetzt.

Im Freudenreich 18, 20, 22, 24:

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) sind im Lageplan als Maximalhöhen festgesetzt.

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

Die festgesetzten Flächen sind mit einheimischen, hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

(z. B. Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuß).

9. Pflanzbindung : (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Pflanzbindung für Streuobstbau.

Die Bäume in den im Lageplan dargestellten Flächen sind dauernd zu unterhalten und gegebenenfalls nachzupflanzen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen: (§9(4)BauGB + §73 LBO)

1. Gebäudehöhen: (§ 73 (1) Nr. 7 LBO)

Max. 3,50 m von EFH bis Schnittpunkt Außenwand Gebäude mit Oberkante Dachhaut.

2. Dachform und Dachneigung: (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

2.1 Wohngebäude:

Satteldächer mit 25-30° Neigung.

Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

Dachgauben mit Satteldach quer zum Gebäudefirst sind als Einzelgauben mit einer Frontbreite von max 1,30 m zulässig.

2.2 Garagen:

Im Freudenreich 18, 20, 22, 24

Flachdachgaragen mit Begrünung oder Erdüberdeckung.

Im Freudenreich 19, 21

Die Garagen sind unter das Hauptdach einzubeziehen.

Dachneigung 25-30°

3. Einfriedigungen: (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

3.1 Massive Grundstückseinfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen max. 0,30 m Höhe zugelassen.

3.2 Im Übrigen sind nur Heckenbepflanzung mit darin einbezogenen Knüpfdrahtzäunen sowie Holzschereenzäune (Jägerzäune) bis 1,20 m Höhe zugelassen.

4. Geländeänderungen: (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind nur bis ± 1,00 m Höhe zulässig.

Generell sind die Geländeänderungen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen darzustellen.

5. Außere Gestaltung: (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

5.1 Dachdeckung:

Die Dächer sind mit rot- bis rotbraunem Eindeckungsmaterial in kleinmaßstäblichen Formaten (Ziegelgröße) einzudecken.

5.2 Farbgebung:

Bei der Farbgebung der Gebäude sind nur erdgebundene Farben mit den Remissionswerten 15 bis 80 zulässig.

6. Gestaltung der Außenanlagen und Stellplätze: (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnat der Flächen für Stellplätze als Grünflächen oder gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Garagen dürfen nicht mi

Die übrigen sind nur Heckenbepflanzung mit darin einbezogenen Knüpfdrahtzäunen sowie Holzschereenzäune (Jägerzäune) bis 1,20 m Höhe zugelassen.

4. Geländeänderungen: (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind nur bis ± 1,00 m Höhe zulässig.
Generell sind die Geländeänderungen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen darzustellen.

5. Äußere Gestaltung: (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

5.1 Dachdeckung:

Die Dächer sind mit rot- bis rotbraunem Eindeckungsmaterial in kleinmaßstäblichen Formaten (Ziegelgröße) einzudecken.

5.2 Farbgebung:

Bei der Farbgebung der Gebäude sind nur erdgebundene Farben mit den Remissionswerten 15 bis 80 zulässig.

6. Gestaltung der Außenanlagen und Stellplätze: (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahmen der Flächen für Stellplätze als Grünflächen oder gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Garagen dürfen nicht mit einem geschlossenem Belag hergestellt werden. Sie sind mit Rasensteinen, Spurplatten, begrenzten Fahrspuren, Pflasterbelag mit breiten Fugen u.ä. herzustellen und zu begrünen.

7. Außenantennen: (§ 73 (1) Nr. 3 LBO)

Außenantennen sind unzulässig, sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantennenanlage bzw. Breitbandkabel gewährleistet ist.
Ist dies nicht der Fall, ist je Gebäude max. eine Antenne zulässig.

C. 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 § 33 DSchG wird verwiesen.
2. Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.
3. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muß, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.
4. 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 Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen.
5. Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zulässig.
Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächenwasser ist unzulässig.

Verfahrensvermerke:

- | | |
|---|-----------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluß
(§ 2 BauGB) vom | 6. JUNI 1989 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr 1
(§ 2 BauGB) am | 30. JUNI 1989 |
| 3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung
(§ 3 BauGB) am | 3. Juli - 14. Juli 89 |
| 4. Auslegungsbeschluß
(§ 3 BauGB) vom | 29. AUGUST 1989 |
| 5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr 4
(§ 3 BauGB) am | 8. SEPTEMBER 1989 |
| 6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs
(§ 3 BauGB) vom bis | 18.9. - 20.10. 1989 |
| 7. Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB + § 73 LBO) vom | 28. NOVEMBER 1989 |
| 8. Anzeigeverfahren
(§ 11 BauGB) | 24. JANUAR 1990 |
| 9. Ortsübliche Bekanntmachung des
Anzeigeverfahrens
(§ 12 BauGB) am | 2. FEBRUAR 1990 |
| 10. Rechtsverbindlichkeit des Planes
(§ 12 BauGB) | 2. FEBRUAR 1990 |
| 11. Entschädigungsansprüche gem § 44 Abs 4 BauGB
erlöschen am | 31.12. 1993 |

Rudersberg, den

[Handwritten Signature]

(Unterschrift)
Bürgermeister

Ausgefertigt:
Rudersberg, den 2. FEBRUAR 1990



[Handwritten Signature]

(Unterschrift)
Bürgermeister

10. Rechtsverbindlichkeit des Planes
(§ 12 BauGB)

2. FEBRUAR 1990

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

31.12.1993

364

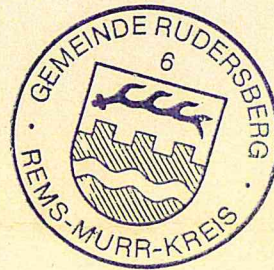
Rudersberg, den

Ausgefertigt:
Rudersberg, den

2. FEBRUAR 1990

[Handwritten signature]

(Unterschrift)
Bürgermeister



[Handwritten signature]

(Unterschrift)
Bürgermeister

Gefertigt Urbach, den 29.8.1989

[Handwritten signature]

(Unterschrift)

Ingenieur- u. Vermessungsburo
GLAUNER - ROTH - SCHULE
Neumühleweg 42
7058 Urbach
Telefon (07181) 81418
Telefax (07181) 89958

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

Mit Erlaß vom 24.01.1990 wurde
gemäß § 11 Abs. 3 BauGB keine
Verletzung von Rechtsvorschriften
geltend gemacht

gez. Schmid
beurkundet

[Handwritten signature]

Weingärtner



461 /

466

462