

BEBAUUNGSPLAN "ANEMONENWEG"

STADTEBAULICHE PLANUNG
UND BEBAUUNGSPLAN:
M A U T H E + K L U M P P
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR
HOCH-UND STADTEBAU MBH
LUDWIGSTR.100
7000 STUTTGART-1

STUTTGART, DEN 20.01.1986

Geändert nach Gemeinderatsbeschluß vom 21.1.1986

STUTTGART, DEN 8.4.1986

RECHTSGRUNDLAGEN

BBauG vom 18.8.1976 und 6.7.1979
BauNVO vom 15.9.1977
LBO vom 28.11.1983
Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES:

LAGEPLAN MIT TEXTTEIL
des Planungsbüros Mauthe + Klumpp, Stuttgart vom 20.01.1986
mit Ergänzungen vom

BEGRÜNDUNG
der Gemeinde Rudersberg vom 21/01/86
mit Ergänzungen vom

ANLAGEN

LARMSCHUTZGUTACHTEN
des Büros Dr. Schäcke + Bayer GmbH
7050 Waiblingen-Hegnach vom 27.06.1985

RICHTLINIENPLAN für bauliche Anlagen
und Grünflächen vom 20.01.1986

VERFAHRENSVERMERK ALS ENTWURF

LT. BEKANNTMACHUNG VOM 14/02/86
ÖFFENTLICH AUSGELEGT VOM 24/02/86 - 27/03/86
§ 2a (6) BBauG

ALS SATZUNG

VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN AM 08.04.1986
NIEDERSCHRIFT
§ 10 BBauG

GENEHMIGT

VOM LANDRATSAMT WAIBLINGEN

ANLAGEN

LARMSCHUTZGUTACHTEN
des Büros Dr. Schäcke + Bayer GmbH
7050 Waiblingen-Hegnach vom

27.06.1985

RICHTLINIENPLAN für bauliche Anlagen
und Grünflächen vom

20.01.1986

VERFAHRENSVERMERK
ALS ENTWURF

LT. BEKANNTMACHUNG VOM 14/02/86
ÖFFENTLICH AUSGELEGT VOM 24/02/86 - 27/03/86
§ 2a (6) BBauG

ALS SATZUNG

VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN AM 08.04.1986
NIEDERSCHRIFT
§ 10 BBauG

GENEHMIGT

VOM LANDRATSAMT WAIBLINGEN
MIT ERLAß VOM 09.06.1986
§ 11 BBauG UND § 73 LBO

ÖFFENTLICH AUSGELEGT

§ 12 BBauG AB 03/10/1986

IN KRAFT GETRETEN

LT. BEKANNTMACHUNG VOM 03/10/1986

RECHTSGRUNDLAGEN

BBauG VOM 18.8.1976 UND 6.7.1979
BauNVO VOM 15.9.1977
LBO VOM 28.11.1983
PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 30.7.1981

MIT DIESER BEKANNTMACHUNG IST DER BEBAUUNGSPLAN RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN:
AUSGEFERTIGT!

RUDERSBERG, DEN 3. OKTOBER 1986

BÜRGERMEISTERAMT

M. Schneider
BÜRGERMEISTER



-SCHNEIDER-



Genehmigt
gem. Erlaß des
Landratsamtes
Rems-Murr-Kreis

vom 09. JUNI 1986

gez. Jelden

beurkundet

R. Jelden

Zeichenerklärung

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



Allgemeines Wohngebiet
(§4 BauNVO)

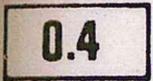


Mischgebiet
(§6 BauNVO)

Mass der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BBauG)



Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze; §18 BauNVO i.V.mit §2LB0) hier z.B. 3 Vollgeschosse; 2 Vollgeschosse und 1 auf die Zahl als Vollgeschoss anzurechnendes oberstes Geschoss (Dachgeschoss)



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



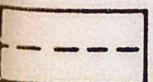
Geschoßflächenzahl (GFZ); hier z.B. 1.0 (§20 BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§16 (5) BauNVO)



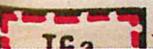
Geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

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



Garagen

Flächen für Gemeinschaftsstellplätze u. Garagen u. ihre Einfahrten (§9 (1) 22 BBauG)



Tiefgaragen

Bauweise (§9 (1) 2 BBauG)



Offene Bauweise
(§22 (2) BauNVO)



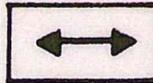
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§22 (2) BauNVO)

Dachform (§73 (1) LB0)



Satteldach

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



Hauptfirstrichtung zwingend

Überbaubare Grundstücksflächen (§23 (3) BBauG)



Baugrenze
(§23 (3) BauNVO)

Grünflächen (§9 (1) 15 BBauG)



Spielplatz

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 (1) 21 BBauG)



Leitungsrecht zugunsten der angrenzenden Grundstücke



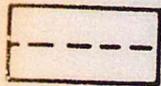
Leitungsrecht zugunsten 2. Neckarwerke



Gehrecht zugunsten der angrenzenden Grundstücke



Gehrecht zugunsten 2. Allgemeinheit

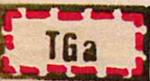


Geplante Grundstücksgrenzen
(unverbindlich)



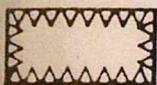
Flächen für Stellplätze und
Garagen (§9 (1) 4 BBauG)

Garagen



Flächen für Gemeinschaftsstell-
plätze u. Garagen u. ihre Ein-
fahrten (§9 (1) 22 BBauG)

Tiefgaragen



Von der Bebauung freizuhaltende
Flächen (§9 (1) 10 BBauG)

Sichtfeld; siehe Textteil



Verkehrsflächen besonderer Zweck-
bestimmung (§9 (1) 11 BBauG)

Verkehrsgrün
Öffentliche Parkierungsfläche

Unabgeteilte, gemische
Verkehrsflächen



Leitungsrecht zugunsten der an-
grenzenden Grundstücke



Leitungsrecht zugunsten
2. Neckarwerke



Gerecht zugunsten der angren-
zenden Grundstücke



Gerecht zugunsten
2. Allgemeinheit



Fahrrecht zugunsten der angren-
zenden Grundstücke

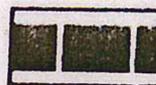


Anpflanzen von Bäumen und
Sträuchern (§9 (1) 25a BBauG)

Pflanzgebot für Einzelbäume
pfg1



Pflanzgebot für Hecken
pfg2



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches (§9 (7) BBauG)

→ **Achtung!**

Parkplätze sind z.T. Privateigentum,
siehe z.B. beigefügte Luftbildaufnahme vom 17.09.2009

Textteil

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft. Die Längenschnitte der öffentlichen Verkehrsflächen liegen bei und sind Bestandteil dieser Satzung.

Der beiliegende Richtlinienplan für bauliche Anlagen und Grünflächen ist nicht Bestandteil der Satzung.

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 (1) BBauG und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BBauG)

Mischgebiet (MI §6 BauNVO)
Die Ausnahmen §6(3) BauNVO sind gemäß §1(6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Allgemeines Wohngebiet (WA §4 BauNVO)
Die Ausnahmen §4(3) BauNVO sind gemäß §1(6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Flächen für Garagen (§9 (1) 4 BBauG)

Garagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen bzw. innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garageneinfahrt ist ein Mindestabstand von 5.0 m einzuhalten. (Stauraum)

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

1.3 Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke und ihre Nutzung (§9 (1) BBauG)

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken usw. dürfen eine Höhe von 0.60m, bezogen auf die im Bereich der Sichtfelder anschließende Oberkante der Fahrverkehrsflächen, nicht überschreiten.

1.4 Verkehrsflächen (§9 (1) 11 BBauG)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

1.5 Nebenanlagen (§14 (1) BauNVO)

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

1.6 Höhe der baulichen Anlagen (§16 (3) BauNVO)

Die Höchstgrenze der Gebäudehöhen, bergseits, gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe), darf bei

Z = III (II+ID) max. 6.00 m
betragen.

Die Traufhöhe, talwärts gemessen vom festge-

kehrflächen, nicht überschreiten.

1.4 Verkehrsflächen
(§9 (1) 11 BBauG)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

1.5 Nebenanlagen
(§14 (1) BauNVJ)

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

1.6 Höhe der baulichen Anlagen
(§16 (3) BauNVJ)

Die Höchstgrenze der Gebäudehöhen, bergseits, gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe), darf bei

Z = III (II+ID) max. 6.00 m

betragen.

Die Traufhöhe, talseits gemessen vom festgesetzten Gelände, bis zum Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe) darf bei

Z = III (II+ID) max. 6.50 m

betragen.

Diese Festsetzungen gelten für jeweils 2/3 der Gebäudelängen an der Traufseite. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird im Baugenehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde anhand bestätigter Geländeschnitte festgelegt.

1.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§9 (1) 25a BBauG)

pfg 1: Es sind heimische Laubbäume anzupflanzen und zu unterhalten (Mindeststammumfang 18-20 cm)

pfg 2: Es sind Gehölze und Sträucher als natürliche Feldhecke (z.B. Hartriegel, Sanddorn, Hecken- und Wildrose, Liguster, Schneeball, Weissdorn, Feldahorn, Schlehe, Hasel) dicht anzupflanzen und dauernd zu unterhalten. Auch heimische Laub- und Obstbäume können angepflanzt werden.

1.8 Flächen für Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 (1) 24 BBauG)

Innerhalb der MI bezeichneten Fläche müssen die im Lärmschutzgutachten geforderten Maßnahmen berücksichtigt werden:

Bei Wohnungen müssen die Außenbauteile (Außenwände, Fenster und Dächer), die zur 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 nach Süden 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 einschl. Lüftungselement nicht oder nur max. 1 dB verschlechtern. Die Lücken zwischen den Gebäuden sind mit Garagen, geschlossenen Zäunen (z.B. Einfriedung des Gartenbereiches mit Wänden aus Sichtmauerwerk o.ä. zu schließen. Lärmeinfall erfolgt von der L 1080 (Backnangerstraße)

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

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite bis 0.20 m erforderlich und zu dulden.

2.0 Bauordnungsrechtliche Vorschriften
(§ 73 LBO)

2.1 Dachneigung
(§ 73 LBO)

Satteldach: Die Eintragungen beziehen sich auf die Sparrenneigung.

bei Ges.

Garagen sind mit der festgesetzten Dachneigung zu errichten. Garagen, die talseitig erschlossen werden, dürfen nur mit einer ganzen Seite aus der Geländeoberfläche herausragen. Sie sind mit Flachdach auszuführen und müssen erdüberdeckt und bepflanzt werden. Ausnahmsweise darf für Zugänge und Zufahrten eine weitere Gebäudeseite über die Geländeoberfläche herausragen.

2.2 Dachdeckung
(§ 73 (1) 1 LBO)

Es sind nur kleinformatige rote bis braune Dachdeckungselemente (Ziegelgröße) zugelassen.

2.3 Dachgestaltung und Dachaufbauten
(§ 73 (1) 1 LBO)

Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte o.ä. sind zusammengerechnet bis zu 40% der jeweiligen Gesamttrauflänge zulässig. Der Abstand zur Ortgangbegrenzung muß mindestens 1.00 m betragen.

2.4 Niederspannungsfreilei-

Niederspannungsfreileitungen sind mit

geschlossen werden, dürfen nur mit einer ganzen Seite aus der Geländeoberfläche herausragen. Sie sind mit Flachdach auszuführen und müssen erdüberdeckt und bepflanzt werden. Ausnahmsweise darf für Zugänge und Zufahrten eine weitere Gebäudeseite über die Geländeoberfläche herausragen.

- 2.2 Dachdeckung
(§ 73 (1) 1 LBO)
Es sind nur kleinformatische rote bis braune Dachdeckungselemente (Ziegelgröße) zugelassen.
- 2.3 Dachgestaltung und Dachaufbauten
(§ 73 (1) 1 LBO)
Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte o.ä. sind zusammengerechnet bis zu 40% der jeweiligen Gesamtrauflänge zulässig. Der Abstand zur Ortsgangbegrenzung muß mindestens 1.00 m betragen.
- 2.4 Niederspannungsfreileitungen
(§ 73 (1) 4 LBO)
Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.
- 2.5 Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 73 (2) 1 LBO)
i.V. § 52 (1) 17
Aufschüttungen und Abgrabungen über 0.50 m Höhenunterschied gegenüber dem vorhandenen Gelände, sind genehmigungspflichtig.
- 2.6 Außenantennen
(§ 73 (1) 3 LBO)
Je Gebäude ist nur eine Außenantenne (Rundfunk-oder Fernsehantenne) zulässig.
- 2.7 Stützmauern
(§ 73 (2) 1 LBO)
i.V. § 52 (1) 27
Stützmauern an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, soweit sie nicht im Bebauungsplan festgelegt sind, sind genehmigungspflichtig.

Die sichtbaren Flächen sämtlicher Stützmauern sind in kleinformatigem Naturstein, Kunststein oder Strukturbeton auszuführen.
- 2.8 Einfriedigungen
(§ 73 (1) 5 LBO)
§ 73 (2) 1 i.V. § 52(1)28
Entlang öffentlicher Straßen und Wege sind nur lebende Einfriedigungen und Hecken und darin einbezogene Maschen- und Knüpfdrahtzäune bis 1.25 m Höhe zulässig. Innerhalb der mit den Pflanzgeboten (pfg 2) belegten Flächen sind Maschen- und Knüpfdrahtzäune bis 1.25 m Höhe zulässig.