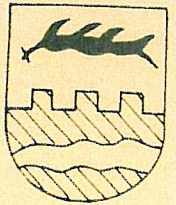


Rems - Murr - Kreis
 Gemeinde Rudersberg
 Gemarkung Schlechtbach
 Flur: 5 (Unterschlechtbach)



Bebauungsplan „Erweiterung Dornhalde“

Nr. 3/15

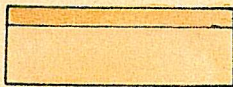
Vorgänge: 1. Beb. Plan „Keltern-Wengertweg“ gen. v. 22.6.1970
 2. Beb. Plan „Änderung Dornhalde“ gen. v. 22.3.1982

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

Zeichenerklärung:



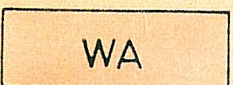
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)



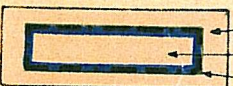
Gehweg) Öffentliche Verkehrsfläche
 Fahrbahn) (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)



Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)
 – Kinderspielplatz –



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	Geschöftflä- chenzahl
Bauweise	Dachform und Dachneigung
Max WE	

Füllschema der Nutzungsschablone



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

First- bzw. Gebäuderichtung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

First- bzw Gebäuderichtung (§ 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) hier z. B. 0.4

0.6

Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO) hier z. B. 0.6



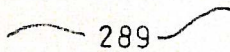
Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
Nur Einzelhäuser zulässig.



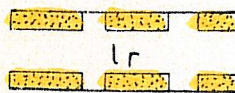
Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

SD 28-35°

Satteldach mit 28-35° Neigung



Höhenlinie mit Höhenzahl im alten System



Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)



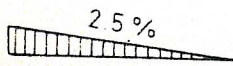
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten
Im Sinne des Naturschutzgesetzes.
(§ 9 (6) BauGB) — Landschaftsschutzgebiet —

VB. 298.40

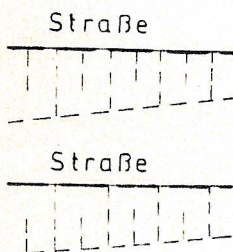
Visierbruch

12.00% →

Gefällsverhältnis und Gefällsrichtung



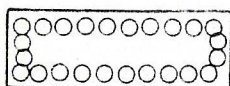
Straßenquerneigung



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

Max. 2 WE

Maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude
bzw. Doppelhaushälfte



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



Bäume (s. Text Ziff. A. 9.)

EFH 294.30

Erdgeschoßfußbodenhöhe (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)
WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung: (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
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)
 - 3.1 Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)
Nur Einzelhäuser zulässig.
 - 3.2 Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.
4. Stellung der baulichen Anlagen: (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)
Die im Lageplan eingetragenen First- bzw. Gebäuderichtungen sind zwingend.
5. Unbedeutende Bauteile: (§ 23(3) BauNVO)
Balkone und andere unbedeutende Bauteile dürfen die Baugrenzen bis 1,50 m überschreiten.
6. Garagen: (§ 9(1) Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)
Garagen sind nur an den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
7. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 9(1) Nr. 26 BauGB)
Die im Lageplan dargestellten Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (Böschungen) sind zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich. Sie sind als Teil der Erschließungsanlagen auf den Baugrundstücken herzustellen und von den Anliegern zu dulden. Die Ausdehnungen der Böschungen sind im Lageplan dargestellt.

Re
G
G
n

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

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

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

Garagen sind nur an den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

7. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Die im Lageplan dargestellten Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (Böschungen) sind zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich. Sie sind als Teil der Erschließungsanlagen auf den Baugrundstücken herzustellen und von den Anliegern zu dulden. Die Ausdehnungen der Böschungen sind im Lageplan dargestellt.

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

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) sind im Lageplan zwingend festgesetzt.

9. 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).

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 28 - 35° 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:

Baumhalde 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18:
Die Garagen sind unter das Hauptdach einzubeziehen.
Dachneigung 20 - 25°

Baumhalde 5, 7, 9, 11, 13 und Wengertweg 30, 32:
Flachdachgaragen mit Begrünung oder Erdüberdeckung.

3. Einfriedigungen: (§ 73 (1) Nr. 5 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 28 - 35° 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:

Baumhalde 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18:

Die Garagen sind unter das Hauptdach einzubeziehen.

Dachneigung 20 - 25°

Baumhalde 5, 7, 9, 11, 13 und Wengertweg 30, 32 :

Flachdachgaragen mit Begrünung oder Erdüberdeckung.

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 zulässig.

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

Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind nur bis ± 1.00 m Höhe zulässig.

Generell sind Geländeveränderungen 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.

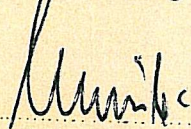
Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Garagen dürfen nicht mit einem geschlossenen Belag hergestellt werden. Sie sind mit Rasensteinen, Spurplatten, begrenzten Fahrspuren, Pflasterbelag mit breiten Fugen u.ä. herzustellen und zu begrünen.

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschuß
(§ 2 BauGB) vom 17/01/89
2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1
(§ 2 BauGB) am 27/01/89
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung
(§ 3 BauGB) am 30/01 - 10/02/89
4. Auslegungsbeschuß
(§ 3 BauGB) vom 04/04/89
5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4
(§ 3 BauGB) am 14/04/89
6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs
(§ 3 BauGB) vom bis 24/04 - 29/05/89
7. Satzungsbeschuß
(§ 10 BauGB + § 73 LBO) vom 06/06/89
8. Anzeigeverfahren
(§ 11 BauGB) 07/08/89
9. Ortsübliche Bekanntmachung des
Anzeigeverfahrens
(§ 12 BauGB) am 25/08/89
10. Rechtsverbindlichkeit des Planes
(§ 12 BauGB) 25/08/89
11. Entschädigungsansprüche gem § 44 Abs. 4 BauGB
erlöschen am 31/12/92

AUSGEFERTIGT!

Rudersberg, den 25. August 1989


(Unterschrift)
- SCHNEIDER, BM -



Gefertigt: Urbach, den 6. Juni 1989

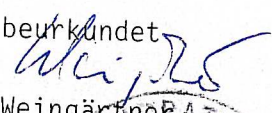

(Unterschrift)

Ingenieur- u. Vermessungsbüro
GLAUNER - ROTH - SCHÜLE
Neumühleweg 42
7068 Urbach
Telefon (07181) 81418
Telefax (07181) 89958

Mit Erlaß vom 07.08.1989 wurde
gemäß § 11 Abs. 3 BauGB keine
Verletzung von Rechtsvorschriften
geltend gemacht.

gez. Jelden


beurkundet


Weingärtner



AUSGEFERTIGT!

Rudersberg, den 25. August 1989


(Unterschrift)
- SCHNEIDER, BM -



Gefertigt: Urbach, den 6. Juni 1989


(Unterschrift)

Ingenieur- u. Vermessungsbüro
GLAUNER - ROTH - SCHULE
Neumühleweg 42
7068 Urbach
Telefon (07181) 81418
Telefax (07181) 89958

gez. Jelden

beurkundet

Weingärtner



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

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.

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.

B 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.