

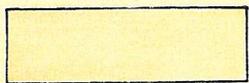
# Bebauungsplan „Winnender Straße - West“

Vorgang: Beb. Plan „Änderung Halden“ gen.v. 7.8.1980

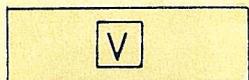
## Zeichenerklärung:



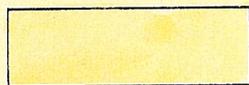
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
 des Bebauungsplanes (§9(7) BauGB)



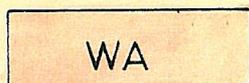
Öffentliche Verkehrsfläche (§9(1) Nr. 11 BauGB)



Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen  
 i. S. von § 127(2) 4 BauGB)



Fläche für die Landwirtschaft  
 (§9(1) Nr. 18a BauGB)



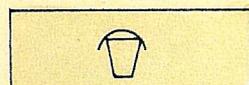
Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)



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



Garage (§9(1) Nr. 4 BauGB)

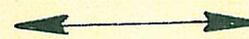


Öffentliche Grünfläche (§9(1) Nr. 15 BauGB)  
 – Kinderspielplatz –

Art d. baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschäftflächenzahl
Bauweise	Dachform und Dachneigung

Füllschema der Nutzungsschablone

Beschränkung der Wohneinheiten



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§16(5) BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung

48/5

91

6

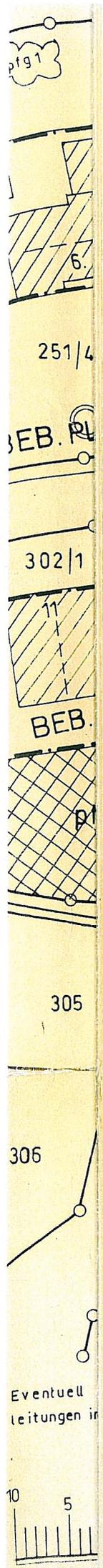
251/4

EB. PL

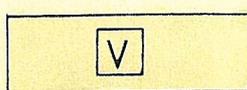
302/1

BEB.

PT



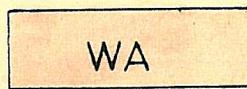
Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)



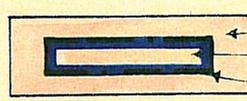
Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen i.S. von § 127(2) 4 BauGB)



Fläche für die Landwirtschaft (§ 9(1) Nr. 18a BauGB)



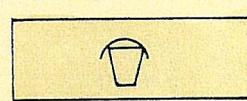
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



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



Garage (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)

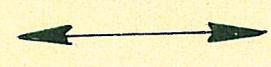


Öffentliche Grünfläche (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)  
-Kinderspielplatz-

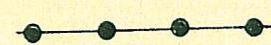
Art d. baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform und Dachneigung

Füllschema der Nutzungsschablone

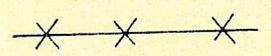
Beschränkung der Wohneinheiten



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16(5) BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung

II

Zahl der Vollgeschosse (§ 16(2) Nr. 3 BauNVO + § 20 BauNVO)

0.4

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



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



Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)



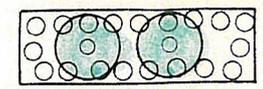
Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)  
Nur Einzelhäuser zulässig.

SD, WD 40-50°

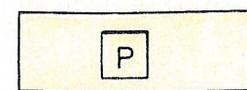
Satteldach, Walmdach mit 40-50° Neigung

N 293

Höhenlinie mit Höhenzahl im neuen System



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



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

## Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), geändert durch Gesetz vom 25. Juli 1988 (BGBl. S. 1093), durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. II, S. 855, 1122).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II, S. 855, 1124).
- Planzeichenverordnung (Planz V 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770) geändert am 01.04.1985 (GBl. S. 51), am 22.02.1988 (GBl. S. 55), vom 08.01.1990 (GBl. S. 1) und vom 17.12.1990 (GBl. S. 426).
- Garagenverordnung (GaVO) vom 12.09.1989 (GBl. S. 458, ber. S. 496).

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

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

- Art der baulichen Nutzung: (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB + §§ 1 - 15 BauNVO)  
WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB + §§ 16 - 21 BauNVO)  
Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO + § 20 BauNVO)  
Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO + § 19 BauNVO)  
Geschoßflächenzahl (§ 16 (2) Nr. 2 BauNVO + § 20 BauNVO)  
Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.
- Bauweise: (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)  
○ = Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)  
△ = Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) Nur Einzelhäuser zulässig.
- Stellung der baulichen Anlagen: (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)  
Die im Lageplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind zwingend.
- Unbedeutende Bauteile: (§ 23 (3) BauNVO)  
Balkone und andere unbedeutende Bauteile dürfen die Baugrenzen bis 1,50 m überschreiten.
- Garagen: (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)  
Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen:  
(§ 9 (2) BauGB + § 16 (2) Nr. 4 BauNVO + § 18 BauNVO + § 73 (1) Nr. 7 LBO)  
Die Höhenlage wird festgesetzt durch:
  - Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) als Bezugshöhe
  - Festlegung der max. zulässigen Firsthöhe (FH) bezogen auf die EFH
  - Festlegung der max. zulässigen Traufhöhe (TH) bezogen auf die EFHTraufhöhe: Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.  
Firsthöhe: Schnittpunkt der Dachoberkanten.  
EFH : Erdgeschoßfußbodenhöhe.

	EFH	FH	TH
WA II <sub>1</sub>	s. Planeinschrieb	9,00	3,50
WA II <sub>2</sub>	s. Planeinschrieb	10,50	6,00
WA II <sub>3</sub>	s. Planeinschrieb	8,50	3,50

Eine Veränderung der EFH ist möglich, jedoch dürfen die auf die festgelegte EFH bezogenen First- und Traufhöhen nicht überschritten werden.

Die max. zulässige Firsthöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge.

Die max. zulässige Traufhöhe gilt für mind. 2/3 der Gebäudelänge.

WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

Zahl der Vollgeschosse (§ 16(2) Nr. 3 BauNVO + § 20 BauNVO)

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

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

Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.

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

o = Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

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

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

Die im Lageplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen 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 innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen:

(§ 9 (2) BauGB + § 16 (2) Nr. 4 BauNVO + § 18 BauNVO + § 73 (1) Nr. 7 LBO)

Die Höhenlage wird festgesetzt durch:

– Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) als Bezugshöhe

– Festlegung der max. zulässigen Firsthöhe (FH) bezogen auf die EFH

– Festlegung der max. zulässigen Traufhöhe (TH) bezogen auf die EFH

Traufhöhe: Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

Firsthöhe: Schnittpunkt der Dachoberkanten.

EFH : Erdgeschoßfußbodenhöhe.

	EFH	FH	TH
WA II <sub>1</sub>	s. Planeinschrieb	9,00	3,50
WA II <sub>2</sub>	s. Planeinschrieb	10,50	6,00
WA II <sub>3</sub>	s. Planeinschrieb	8,50	3,50

Eine Veränderung der EFH ist möglich, jedoch dürfen die auf die festgelegte EFH bezogenen First- und Traufhöhen nicht überschritten werden.

Die max. zulässige Firsthöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge.

Die max. zulässige Traufhöhe gilt für mind. 2/3 der Gebäudelänge.

8. Nebenanlagen: (§ 14 (1) BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, sind bis max. 30 cbm Bruttorauminhalt zugelassen; sie können auf dem straßenabgewandten Grundstücksteil auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen.

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

Pro Baugrundstück sind mind. 2 hochstämmige einheimische Obst- oder Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu erhalten (z.B. Brettacher Sämling, Bittenfelder, Jakob Fischer, Gewürzluiken, Schweizer Wasserbirne, Walnuß usw.).

Pflanzgebot 1: Einzelbäume; einheimische Laubbäume (z.B.: Linde, Kastanie).

Pflanzgebot 2: Flächenhafte Anpflanzung im Bereich Kinderspielplatz.

Pflanzgebot 3: Bachufergehölz zum Aufbau einer artgerechten Uferböschung.

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

1. Gebäudehöhe: (§ 73 (1) Nr. 7 LBO)

Siehe Ziffer A. 7. Höhenlage.

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

2.1 Wohgebäude: — Satteldächer, Neigung siehe Planeinschrieb.

— Dachaufbauten sind zulässig als Schleppgauben oder Sattelgauben, wenn ihre Längen insgesamt 40% der Dachlänge nicht überschreiten, ihre Einzellängen dürfen max. 2,50m betragen, von den Giebelwänden muß ein Mindestabstand von 1,50m eingehalten werden.

Von der festgesetzten Dachform kann abgewichen werden, wenn die Dachneigung nicht verändert wird und die festgesetzte Dachform über mind.  $\frac{2}{3}$  der Gebäudelänge eingehalten wird.

2.2 Garagen: Satteldächer, Schleppdächer mit 30-45° Neigung oder Einbeziehung unter das Hauptdach.

Flachdach nur mit Erdüberdeckung und Dachbegrünung.

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

3.1 Dacheindeckung:

Die Dachflächen sind mit naturrotem Material in kleinmaßstäblichen Formaten (Ziegelgröße) einzudecken.

Ausnahmsweise sind Dachflächen auch als verglaste Flächen zugelassen, der Anteil der Glasflächen wird begrenzt auf max. 30% der Gesamtfläche.

3.2 Fassadengestaltung:

Die Fassaden sind in erdfarbenen Tönen mit einem Hellbezugswert von 20-80 auszuführen.

Bei Fassadenverkleidungen sind nur kleinmaßstäbliche Formate (Ziegelgröße) zugelassen.

3.3 Die Trauf- und Ortgangverkleidung darf nicht

breiter als 30 cm ausgeführt werden.

3.4 Aneinandergebaute Gebäude und Garagen sind hinsichtlich

- Dachrandausbildung
  - Dachform und Dachneigung
  - Art und Farbe der Dacheindeckung
- zwingend anzugleichen.

3.5 Nebenanlagen:

Für Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, gelten folgende Festsetzungen:

- Dachform als Sattel- oder Pultdach
- Angleichung der äußeren Gestaltung an das Hauptgebäude (Material, Struktur, Farbe oder Verbretterung mit Holz)
- Angleichung der Dacheindeckung (Material, Farbe) an das Hauptgebäude.
- Wand- oder Dachverkleidungen aus Pappe oder Wellblech sind nicht zugelassen.

4. Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

Veränderungen des natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,00 m Höhenunterschied sind nicht zugelassen.

Außnahmen sind in begründeten Fällen zugelassen.

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

Rem:  
Gem:  
Gem:  
Flur

248/5

ptg1

251/4

BEB. PL

302/1

BEB.

305

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

3.1 Dacheindeckung:

Die Dachflächen sind mit naturrotem Material in kleinmaßstäblichen Formaten (Ziegelgröße) einzudecken.

Ausnahmsweise sind Dachflächen auch als verglaste Flächen zugelassen, der Anteil der Glasflächen wird begrenzt auf max. 30% der Gesamtfläche.

3.2 Fassadengestaltung:

Die Fassaden sind in erdfarbenen Tönen mit einem Hellbezugswert von 20 - 80 auszuführen.

Bei Fassadenverkleidungen sind nur kleinmaßstäbliche Formate (Ziegelgröße) zugelassen.

3.3 Die Trauf- und Ortgangverkleidung darf nicht breiter als 30 cm ausgeführt werden.

3.4 Aneinandergebaute Gebäude und Garagen sind hinsichtlich

- Dachrandausbildung
  - Dachform und Dachneigung
  - Art und Farbe der Dacheindeckung
- zwingend anzugleichen.

3.5 Nebenanlagen:

Für Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, gelten folgende Festsetzungen:

- Dachform als Sattel - oder Pultdach
- Angleichung der äußeren Gestaltung an das Hauptgebäude (Material, Struktur, Farbe oder Verbreiterung mit Holz)
- Angleichung der Dacheindeckung (Material, Farbe) an das Hauptgebäude.
- Wand- oder Dachverkleidungen aus Pappe oder Wellblech sind nicht zugelassen.

4. Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

Veränderungen des natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,00 m Höhenunterschied sind nicht zugelassen.

Aufnahmen sind in begründeten Fällen zugelassen.

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

Amtliche Geländeschnitte sind in 2-facher Fertigung vorzulegen.

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

Als Einfriedigungen sind Hecken, Holzzäune aus senkrechten Latten oder Mauern aus Naturstein oder Sichtbeton bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über Straßenniveau bzw. Gelände zugelassen.

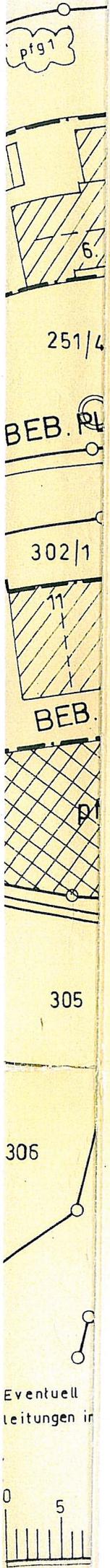
Drahtzäune dürfen nur in Verbindung mit Hecken errichtet werden.

Mit Einfriedigungen muß von der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 0,50 m eingehalten werden.

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

Stellplätze für Kraftfahrzeuge dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden.

z. B.: Rasensteine, Spurplatten, Schotterrasen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen u. Ä.



Rem  
Gem  
Gem  
Flur

# Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschuß  
(§ 2 BauGB) vom
2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1  
(§ 2 BauGB) am
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung  
(§ 3 BauGB) am
4. Auslegungsbeschuß  
(§ 3 BauGB) vom
5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4  
(§ 3 BauGB) am
6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs  
(§ 3 BauGB) vom bis
7. Satzungsbeschuß  
(§ 10 BauGB + § 73 LBO) vom
8. Anzeigeverfahren  
(§ 11 BauGB)
9. Ortsübliche Bekanntmachung des  
Anzeigeverfahrens  
(§ 12 BauGB) am
10. Rechtsverbindlichkeit des Planes  
(§ 12 BauGB)
11. Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 4 BauGB  
erlöschen am

17/01/89 / 27/11/90

27/01/89 / 17/01/91

17/01/91

04/02/92

20/02/92

02/03 - 03/04/92

05/05/92

28/07/92

06/08/92

06/08/92

31/12/95

248/5

pf 91

251/4

BEB. PL

302/1

BEB.

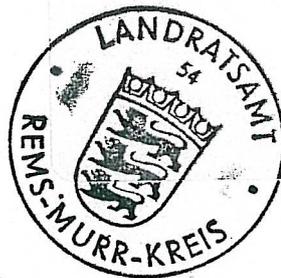
305

Mit Erlaß vom 28.07.1992 wurde gemäß § 11 Abs. 3 BauGB keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

gez. Dr. Haas

beurkundet

Blessing



Rudersberg, den .....

Ausgefertigt:  
Rudersberg, den 1. August 1992

(Unterschrift)  
Bürgermeister



(Unterschrift)  
Bürgermeister

7. Satzungsbeschluss  
(§ 10 BauGB + § 73 LBO) vom

05/05/92

8. Anzeigeverfahren  
(§ 11 BauGB)

28/07/92

9. Ortsübliche Bekanntmachung des  
Anzeigeverfahrens  
(§ 12 BauGB) am

06/08/92

10. Rechtsverbindlichkeit des Planes  
(§ 12 BauGB)

06/08/92

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

31/12/95

Mit Erlaß vom 28.07.1992 wurde  
gemäß § 11 Abs. 3 BauGB keine  
Verletzung von Rechtsvorschriften  
geltend gemacht.

gez. Dr. Haas

beurkundet

Blessing



Rudersberg, den .....

Ausgefertigt:  
Rudersberg, den 1. August 1992



(Unterschrift)  
Bürgermeister

(Unterschrift)  
Bürgermeister

Gefertigt: Urbach, den 4. Februar 1992

(Unterschrift)

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

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

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

Eventuell  
leitungen in

