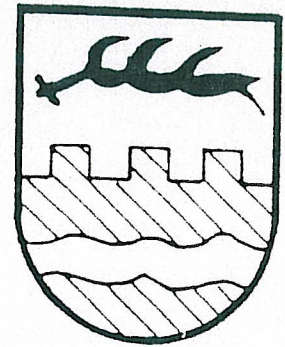


Rems - Murr - Kreis

Gemeinde: Rudersberg

Gemarkung: Rudersberg

Flur: 0



# Bebauungsplan "Änderung und Erweiterung III-Eichhalde"

109

Lageplan

Maßstab 1 : 500

**Vorgang:** Bebauungsplan " Änderung und Erweiterung II - Eichhalde, Inkrafttretung am 21.10.1993. Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans werden bestehende, bauliche Festsetzungen mit diesem Bebauungsplan neu geregelt!

Bebauungsplan ausgearbeitet nach Auszug aus dem Liegenschaftskataster.

Stand : 06.11.1996

Ing.- u. Vermessungsbüro  
Glauner u. Roth  
Neumühleweg 42  
73660 Urbach  
Telefon 07181/989351  
Telefax 07181/989352



## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß ( § 2 (1) BauGB ) vom 23. Juli 1996 .....
2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 ( § 2 (1) BauGB ) am 01. August 1996 .....
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung ( § 3 (1) BauGB ) am 05. bis 16. August 1996 .....
4. Auslegungsbeschluß ( § 3 BauGB ) vom 18. Februar 1997 .....
5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 ( § 3 (2) BauGB ) am 13. März 1997 .....
6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs ( § 3 (2) BauGB ) vom ... 26. März 1997 ... bis 25. April 1997 .....
7. Satzungsbeschluß ( § 10 BauGB u. § 74 LBO ) vom 21. Oktober 1997 .....
8. Anzeigeverfahren ( § 11 BauGB ) NICHT ERFORDERLICH .....
9. Ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens ( § 12 BauGB ) 30. Oktober 1997 .....
10. Rechtsverbindlichkeit des Planes ( § 12 BauGB ) 30. Oktober 1997 .....
11. Entschädigungsansprüche gem. § 44 (4) BauGB erlöschen am 31. Dezember 2000 .....



Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluß des Gemeinderates überein.

Die Vorschriften über die Planaufstellung ( § 1 - § 12 BauGB ) sind eingehalten.

Rudersberg, den 22. Oktober 1997

.....  
(Bürgermeister Schneider)



Gefertigt: Urbach, den 31. Jan. 1997

.....  
(Unterschrift)



Ingenieur- u. Vermessungsbüro  
GLAUNER & ROTH  
Neumühleweg 42  
73660 Urbach  
Telefon (07181) 989351  
Telefax (07181) 989352

Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtlich 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 (§ 20DSchG).
  
- 2.1 Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muß, sind der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Rems-Murr-Kreis) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.
- 2.2 Wird im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Rems-Murr-Kreis als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.
- 2.3 Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.
  
3. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens.
  
- 3.1 **Wiederverwertung von Erdaushub**

Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschieben. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.

Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft - Boden - Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden - Württemberg.



### 3.2 Freiflächen

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zul. Bodenpressung  $< 4 \text{ N / cm}^2$ ) ausgeführt werden.

### 3.3 Bodenbelastungen

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, daß betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, daß Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, sind unverzüglich das Landratsamt Rems - Murr - Kreis und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Besigheim zu benachrichtigen.

Unbrauchbare und / oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

### 4. Ordnungswidrigkeiten :

Gemäß § 75 (3) 2 u. (4) LBO können Verstöße gegen die Bebauungsplanfestsetzung mit einer Geldbuße geahndet werden.

#### **Nachrichtliche Festsetzungen:**

In den Baugesuchen sind in den talseitigen Ansichten die Nachbargebäude mit darzustellen. Zur Beurteilung im Genehmigungsverfahren sind den Baugesuchen mindestens 2 prüfbare Geländeschnitte eines nach § 5 (3) LBO VVO B-W Vermessungstechnischen Sachverständigen, entlang der Gebäudeseiten die rechtwinklig zur Straße stehen, beizufügen. Außerdem sind im Bauantrag die Außenanlagen mit darzustellen, insbesondere Geländehöhen und Stützmauern.



Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind :

- das Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I Seite 2253), geändert durch Gesetz vom 25. Juli 1988 (BGBl. S. 1093) durch den Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i.V. mit Gesetz vom 23. Sept. 1990 (BGBl. II S.885),
  - => geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466) zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland ( Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz ) vom 22. April 1993.
  - => zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juli 1996 (BGBl. Seite 1189)
- Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht, sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften Wohnbau-Erleichterungsgesetz-(WoBauErlG) vom 17.Mai 1990 (BGBl. I Seite 926) Artikel 2 - **Maßnahmengesetze zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG)**.
  - => geändert durch Artikel 15 des Investitionserleichterungs- und Wohnbauland gesetz vom 22.April 1993 (BGBl. I Seite 466) - **Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB MaßnahmenG)** bekanntgemacht am 06.Mai 1993 (BGBl. I S. 623),
- die Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. Seite 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.August 1990 i.V. mit Gesetz vom 23.September 1990 (BGBl. II Seite 885, 1124) sowie durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.April 1993 (BGBl. I S. 466)
- die Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. I Seite 58)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. 1984 S.519), geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBl.S.51), vom 22.02.1988 (GBl.S.55), vom 08.01.1990 (GBl.S.1), vom 17.12.1990 (GBl.S.426), Verordnung vom 23.07.1993 (GBl.S.533) und vom 08.08.1995 (GBl. S.617).



## B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

( § 9 (4) BauGB und § 74 LBO )

### 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen :

( § 74 (1) 1 LBO )

#### 1.1 Gestaltung der Hauptgebäude

##### 1.1.1 *Dachgestaltung*

Dachform : Hauptgebäude mit Satteldach, Doppelhäuser müssen eine einheitliche Dachform, -neigung und -deckung aufweisen.  
( § 74 (1) 1 LBO )

Dachneigung: Hauptgebäude nach Planeinschrieb im WA - Gebiet DN 22° - 30°  
( § 74 (1) 1 LBO )

Dachdeckung: Für Hauptgebäude mit Satteldach sind Eindeckungsmaterialien in kleinmaßstäblichen Formaten in roten bis rotbraunen Farbtönen zu verwenden. Bitumen- und Holzschindeln sind ausgeschlossen.  
( § 74 (1) 1 LBO )

Dachaufbauten: Dacheinschnitte sind bis 1/3 der Gebäudelänge zulässig.  
( § 74 (1) 1 LBO ) Dachaufbauten sind bis zu 50% der Gebäudelänge zulässig

##### 1.1.2 *Farbgebung und äußere Gestaltung*

Die Außenfassaden sind in ortstypischen Materialien, wie z.B. Putzflächen oder Holzverschalungen auszuführen. Putzflächen sind in hellen bis erdgebundenen Farbtönen ( Hellbezugswerte für Außenfassaden 60 - 80 und Sockel 20 - 80 ) zu streichen.

Wintergärten im EG / UG sind zulässig.

#### 1.2 Gestaltung der Nebengebäude und Garagen

##### 1.2.1 *Dachgestaltung*

Zulässig sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° - 25° ( zwingend ).

##### 1.2.2 *Material und Farbe*

Nebenanlagen, Garagen und Bauten für Versorgungsanlagen sind entsprechend den Hauptgebäuden zu gestalten und farblich zu behandeln.

##### 1.2.3 *Anpassungspflicht*

Nebenanlagen, Garagen und Bauten für Versorgungsanlagen sind soweit sie aneinander anschließen, in Gebäudehöhe, Werkstoff, Farbe und Detailsausbildung aufeinander abzustimmen.

Sid  
5 /

34.98

B  
WH



2. Zahl der Stellplätze : ( § 74 (2) 2 LBO )

Abweichend von § 37 (1) LBO wird die Stellplatzverpflichtung in Abhängigkeit von der Wohnungsgrößen nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung ~~wie folgt~~ festgesetzt:

**Hinweis (derzeit gültige Fassung):**

- |  |                          |
|--|--------------------------|
| a) bei einer Wohnfläche bis zu 40 m <sup>2</sup> | 1,0 Stellplatz / Wohnung |
| b) zwischen 40 und 70 m <sup>2</sup>             | 1,5 Stellplätze/Wohnung  |
| c) bei mehr als 70 m <sup>2</sup> Wohnfläche     | 2,0 Stellplätze/Wohnung  |

3. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke : ( § 74 (1) 3 u. § 9 (1) LBO )

3.1 Auffüllungen und Abgrabungen ( § 74 (3) u. § 10 LBO )

Auffüllungen und Abgrabungen der nicht bebauten Flächen dürfen max. bis 1,0 m über / unter bestehendes Gelände vorgenommen werden. Ausnahmen können zugelassen werden.

Der Wiedereinbau von Erdaushub ist für zulässige Auffüllungen auf eigenem Gelände vorzusehen. Das tiefer als die Straße liegende Gelände ist auf das Niveau der vorhandenen Verkehrsfläche anzugleichen. Oberflächenwasser des Baugrundstücks muß auf dem eigenen Grundstück abgeleitet werden.

3.2 Einfriedigungen ( § 74 (1) 3 LBO )

Geländestützmauern an der Straßenseite ohne Gehweg in Verbindung mit Garagenausfahrten sind, wenn sie zusammen mit den Böschungen einschließlich zulässiger Pflanzhöhe auf eine Grundstückstiefe von max. 2,50 (Meßrichtung Straßenrand zu Gebäude) höher als 0,80 m werden, zur Schaffung eines Sichtwinkels zu plazieren und die Flächen zwischen Straßenrand und Mauer mit Rasen oder Pflanzungen mit einer maximalen Höhe von 0,80 m zu begrünen.

3.3 Stellplätze ( § 74 (1) 1 LBO )

Oberirdische Stellplätze sind zur Minimierung der Flächenversiegelung als Spurplatten oder wasserdurchlässig herzustellen ( z.B. Rasengittersteine, Schotterrassen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen ).



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

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

( § 9 (1) u. (2) BauGB und BauNVO )

1. **Art der baulichen Nutzung :** ( § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB )
  - 1.1 **Allgemeines Wohngebiet ( WA )** ( § 4 BauNVO )

Gemäß § 1 (5) + (9) BauNVO ist § 4 (2) 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.  
Gemäß § 1 (6) + (9) BauNVO ist § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. **Maß der baulichen Nutzung** ( § 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16 - 21 BauNVO )

Entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:

  - 2.1 Zahl der Vollgeschosse ( § 16 (2) 3 u. § 20 (1) BauNVO )
  - 2.2 GRZ = Grundflächenzahl ( § 16 (2) 1 u. § 19 BauNVO )  
(siehe Nutzungsschablone im Bebauungsplan)
3. **Bauweise :** ( § 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO )

E	=	Offene Bauweise ( Einzelhäuser, keine Doppel- u. Reihenhäuser zulässig )	( § 22 (2) BauNVO )
D	=	Offene Bauweise ( Nur Doppelhäuser zulässig )	( § 22 (2) BauNVO )
4. **Stellung der baulichen Anlagen :** ( § 9 (1) 2 BauGB )

Die Längsseiten der Gebäude und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den im Bebauungsplan eingetragenen Richtungspfeilen (zwingend) zu erstellen. Ausnahmen hiervon können bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen zugelassen werden.
5. **Unbedeutende Bauteile :** ( § 23 (3) BauNVO )

Balkone und andere unbedeutende Bauteile dürfen die Baugrenze auf einer Breite von maximal 1/3 der Gebäudelänge bis 1,50 m Tiefe überschreiten.
6. **Überbaubare Grundstücksflächen :** ( § 9 (1) 2 BauGB u. § 23 BauNVO )

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 (3) BauNVO festgesetzt.
7. **Garagen und überdachte Stellplätze :** ( § 9 (1) 4 BauGB. u. § 12 (6) BauNVO )

Garagen und überdeckte Stellplätze sind nur innerhalb den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
Stellplätze sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.



Zusätzlich notwendige Stellplätze sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig

8. **Verkehrsflächen u. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung** : ( § 9 (1) 11 BauGB )

Öffentliche Verkehrsfläche ( Wohnweg )

An den Außenseiten von Wendeanlagen ist eine Freihaltezone von 1 m Breite von festen Einbauten freizuhalten.

9. **Anschlußbeschränkung** : ( § 9 (1) 11 BauGB )

Ein- und Ausfahrverbot von und zu der Backnanger Straße (L 1080) für das Plangebiet mit Ausnahme des öffentlichen Stichweges

10. **Höhen der baulichen Anlagen**: ( §9 (2) BauGB ) u. ( §16 (2) 4 u. § 18 (1) 1 BauNVO )

Die Höhen der baulichen Anlagen richten sich nach der Wandhöhe. Diese wird von der jeweils festgelegten Bezugsebene (B) aus gemessen.

Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der festgelegten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Als Bezugsebene (B) gilt die jeweils im Bebauungsplan eingetragene Höhe als Meereshöhe ü.NN.

Die Höhenlage wird festgesetzt durch:

- Festlegung der max. zulässigen Wandhöhe (WH) von 3,70 m bezogen auf die Bezugshöhe (B). Abweichungen von  $\pm 20$  cm sind zulässig.

11. **Nebenanlagen** : ( § 14 (1) BauNVO )

Nebenanlagen, soweit sie Gebäude sind, sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig. Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind nicht zulässig. Nebenanlagen wie Einfriedigungen, Kleingewächshäuser, Überdachungen bis 30 m<sup>2</sup> Grundfläche, sowie energiesparende Einrichtungen, Müllboxen, Sammelcontainer u. ä. - wie auch die zu den Gebäuden gehörenden Spielplätze - sind ausnahmsweise auch in der nicht überbaubaren Fläche zulässig.

12. **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** : ( § 9 (1) 21 BauGB )

Leitungsrecht (Abwasser) zugunsten der Gemeinde und der angrenzenden Grundstücke

13. **Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen ( Pflanzgebot )** :

( § 9 (1) 25a BauGB )

Die im Lageplan mit "pfg" festgesetzten Flächen sind als Grünflächen mit Obstbäumen und Sträuchergruppen aus heimischen Gehölzen anzulegen und dauernd zu unterhalten.

- siehe auch Grünordnungsplan (GOP) des Planungsbüros Siegfried Schäfer vom Oktober 1996

14. **Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen ( Pflanzbindung )** : ( § 9 (1) 25b BauGB )

Die im Lageplan mit pfb festgesetzten Flächen sind dauerhaft zu erhalten, bei Abgang sind die Pflanzen artengleich zu ersetzen, dies gilt ebenso für die Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen.

- siehe auch Grünordnungsplan (GOP) des Planungsbüros Siegfried Schäfer vom Oktober 1996

0 : un-  
merkun  
: emeinde  
- Mur - swr



15. **Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen :** ( § 9 (1) 26 BauGB )

Für die Herstellung der Verkehrsflächen sind Böschungflächen erforderlich. Die erforderlichen Böschungen werden auf den angrenzenden Grundstücken in einem Böschungsverhältnis von ca. 1 : 1,5 angelegt. Die Betonabstützungen ( Hinterbeton ) der Erschließungsanlagen gemäß § 127 (2) BauGB dürfen bis zu einer Breite von 30 cm und einer Tiefe von 40 cm auf den angrenzenden Privatgrundstücken erstellt werden. Der anfallende Erdaushub ist vorrangig auf dem Baugrundstück einzubauen.

16. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen :** ( § 9 (1) 24 BauGB )

Bei Gebäuden entlang der Backnanger Straße ( L 1080 ) sind folgende Lärmschutzmaßnahmen zu berücksichtigen: Bei Wohnungen müssen die Außenbauteile (Außenwände, Fenster und Dächer), die zur Backnanger Straße (L 1080) hin orientiert sind, Schalldämmwerte  $R_w - 45\text{dB}$  für Außenwände und Dächer bzw.  $R_w - 40\text{dB}$  für Fenster aufweisen. Bei Büroräumen darf das Dämmmaß der Fenster um 5dB geringer sein, ebenso bei Fenstern in Wohnungen, die auf der Gebäuderückseite liegen. In den Schlafräumen müssen zusätzlich schallgedämmte Lüftungselemente zur Be- und Entlüftung des Raumes ausgeführt werden. Diese Elemente dürfen das Gesamtmaß des Fensters einschließlich Lüftungselement nicht oder nur max. 1dB verschlechtern. Der Lärmeinfall erfolgt von der L 1080 ( Backnanger Straße ).

17. **Beschränkung der Zahl der Wohnungen :** ( § 9 (1) 6 BauGB )

Innerhalb des Plangebietes wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beschränkt. Zulässig sind:

1. Pro Doppelhaushälfte jeweils max. 1 Wohnung
2. Pro Einzelgebäude jeweils max. 2 Wohnungen



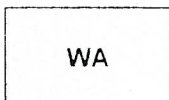
# ZEICHENERKLÄRUNG

## Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Wohnungen
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise
Dachform u. Dachneigung	Wandhöhe (WH)

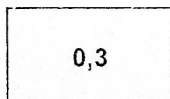
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90 vom 18.12.1990

### Art der baulichen Nutzung ( Baugebiet ) ( § 9 (1) 1 BauGB )

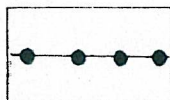


Allgemeines Wohngebiet  
( §4 BauNVO )

### Maß der baulichen Nutzung ( § 9 (1) 1 BauGB )

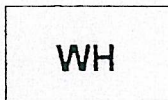


GRZ-Grundflächenzahl  
hier z.B. 0,3 ( § 19 BauNVO )



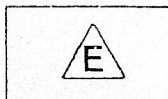
Abgrenzung unterschiedliche Art und Maß der baulichen Nutzung

### Höhe der baulichen Anlagen ( § 9 (2) BauGB )

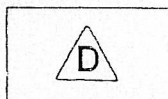


Wandhöhe in Meter bezogen auf eine Bezugsebene (B)  
als Höchstmaß

### Bauweise ( § 9 (1) 2 BauGB )

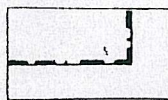


offene Bauweise, Einzelhäuser,  
keine Doppel- u. Reihenhäuser zulässig  
( § 22 (2) BauNVO )



offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig  
( § 22 (2) BauNVO )

### Überbaubare Grundstücksfläche ( § 9 (1) 2 BauGB )



Baugrenze  
( § 23 (3) BauNVO )

Sich  
5 /

4.98

B =  
WH =



Stellung der baulichen Anlagen

( § 9 (1) 2 BauGB )

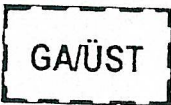
Hauptfistrichtung zwingend



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen

( § 9 (1) 4 BauGB )

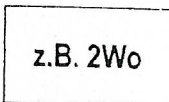
Umgrenzung von Flächen für Garagen  
und überdachte Stellplätze



Beschränkung der Zahl der Wohnungen

( § 9 (1) 6 BauGB )

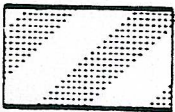
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen  
in Wohngebäuden



Verkehrsflächen u. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

( § 9 (1) 11 BauGB )

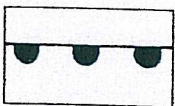
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung,  
hier: Wohnweg



Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

( § 9 (1) 11 BauGB )

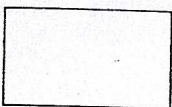
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Grünflächen

( § 9 (1) 15 BauGB )

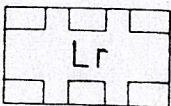
Öffentliche Grünfläche



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

( § 9 (1) 21 BauGB )

Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten  
der Gemeinde und der Angrenzer



Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

( § 9 (1) 24 BauGB )

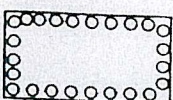
Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche  
Umwelteinwirkungen, siehe Textteil



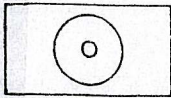
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

( § 9 (1) 25a BauGB )

pfg1 ==> Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,  
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

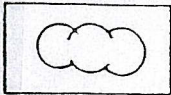




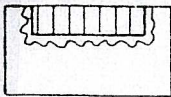


pfg2 ==> Anpflanzen von Bäumen

15



pfg3 ==> Anpflanzen von Sträuchern



pfg4 ==> Fassadenbegrünung

siehe Textteil und Grünordnungsplan des Planungsbüros Siegfried Schäfer

**Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** ( § 9 (1) 25b BauGB )

16



Umgrenzung der Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

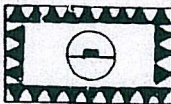


Erhaltung von Bäumen

siehe Textteil und Grünordnungsplan des Planungsbüros Siegfried Schäfer

**Flächen für Aufschüttungen**

( § 9 (1) 17 BauGB )

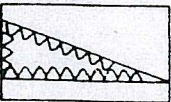


Flächen für Auffüllungen,  
hier z.B. Lärmschutzwall

17.

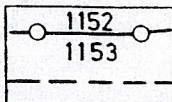
**Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**

( § 9 (1) 10 BauGB )



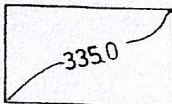
Sichtfelder, hier z.B. 5/80 m

**Sonstige Planzeichen**

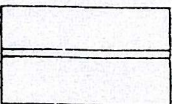


Grundstücksgrenzen

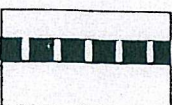
geplante Grenzen



Höhenlinien



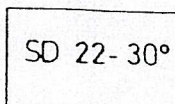
Lärmschutzwand



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

**Dachform**

( § 74 (1) LBO )



Satteldach mit Angabe der maximalen Dachneigung,  
hier z.B. 22° - 30°