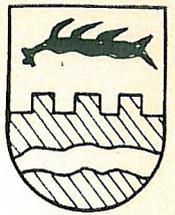


Re
Ge
Ge
Fl

Rems - Murr - Kreis
Gemeinde Rudersberg
Gemarkung Rudersberg
Flur : 0



Bebauungsplan „Floß Ost II“

Vorgänge : Beb. Plan „Floß“ gen. v. 3. 2. 1966
Beb. Plan „Erweiterung Floß“ gen. v. 21. 6. 1978
Beb. Plan „Floß Ost I“ rv. 9. 12. 1988

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

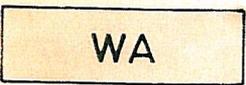
Zeichenerklärung:



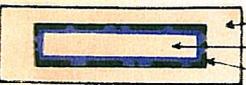
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)



Öffentliche Verkehrsfläche
(§ 9(1) Nr. 1 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
Grundfläche- anzahl	Geschäftsfläche anzahl
Bauweise	Dachform und Dachneigung

Füllschema der Nutzungsschablone



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)

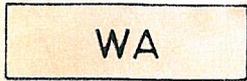
0.4

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

1941
(38)



(§ 9(1)Nr. 11 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)



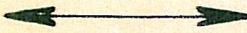
Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1)Nr.2 BauGB)
Baugrenze (§ 23(3) BauNVO)



Garage (§ 9(1)Nr.4 BauGB)

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

Füllschema der Nutzungsschablone



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)



Geschäftflächenzahl (§ 16(2)Nr. 2 BauNVO - § 20 BauNVO)
Siehe Text Ziff. A. 2



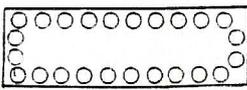
Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO) Nur Einzelhäuser zulässig



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

SD 25-30°

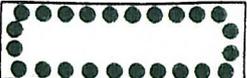
Satteldach mit 25-30° Neigung



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



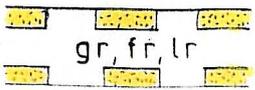
Bäume / Sträucher Siehe Text Ziff. A. 7.



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



Bäume



Gerecht, Fahrrecht, Leitungsrecht (§9(1)Nr. 21 BauGB)

1941

38)

1720

Ka

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2253).
- 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)
- Planzeichenverordnung 1990 (Planz V 90) vom 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 Seite 58).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. Seite 770, ber. 1984 Seite 519) geändert durch Gesetze vom 1. 4. 1985 (GBl. Seite 51), vom 22. 2. 1988 (GBl. Seite 55) und vom 17.12. 1990 (GBl. Seite 426).
- Garagenverordnung (GaVo) vom 13. 9. 1989 (GBl. Seite 458).

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)

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)

Die Flächen in anderen Geschossen sind ausnahmsweise nicht mitzurechnen (§ 20(3) BauNVO).

Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.

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

3.1 Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)
Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

3.2 Die Garagen Hölderlinstraße 1,3,5 und Rilkeweg 10 können unter gemeinsamen Dach mit dem Hauptgebäude und auf der Grenze erstellt werden.

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. Pflanzgebot: (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)

pfg 1:

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

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

Geschoßflächenzahl (§ 16 (2) Nr. 2 BauNVO + § 20 BauNVO)
Die Flächen in anderen Geschossen sind ausnahmsweise nicht mitzurechnen
(§ 20 (3) BauNVO).

Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.

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

3.1 Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

3.2 Die Garagen Hölderlinstraße 1,3,5 und Rilkeweg 10 können unter
gemeinsamen Dach mit dem Hauptgebäude und auf der Grenze
erstellt werden.

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

pfg 1 :

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

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

pfg 2

Die festgesetzten Flächen sind ausschließlich mit einheimischen,
hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten ;
(z.B.: Linde, Ahorn).

pfg 3

Die festgesetzten Flächen sind ausschließlich mit einheimischen
Sträuchern zu bepflanzen.

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

Zur Erhaltung des Landschafts- und Ortsbildes sind innerhalb der im
Lageplan dargestellten Flächen die vorhandenen Bäume und Sträucher
dauernd zu unterhalten und gegebenenfalls nachzupflanzen.

— Streuobstbau —

9. Bestandteil des Bebauungsplanes gem. § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB :

Verbindlicher Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind die im Grünordnungs-
plan des Landschaftsarchitekten Gert Claus vom 21.2.1991 dargestellten
planungsrechtlichen Festsetzungen.

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

1. Gebäudehöhe: (§ 73 (1) Nr. 7 LBO)

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

An der Garagenseite gilt diese Festsetzung jeweils $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge. (Traufseite)

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

2.1 Wohngebäude:

Satteldächer mit 25 - 30° Neigung.

Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

2.2 Garagen:

Garagen, die nicht unter dem Hauptdach liegen, müssen Satteldach mit 18-25° Neigung erhalten.

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

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

3.2 Darüberhinaus ist nur Heckenbepflanzung mit darin einbezogenen Knüpfdrahtzäunen zulässig.

4. Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 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 Dacheindeckung:

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.

5.3 Aneinandergebaute Gebäude und Garagen sind hinsichtlich

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

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

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

1941

(38)

3.2 Darüberhinaus ist nur Heckenbepflanzung mit darin einbezogenen Knüpfdrahtzäunen zulässig.

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

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

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

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

5.1 Dacheindeckung:

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.

5.3 Aneinandergebauete Gebäude und Garagen sind hinsichtlich

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

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

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind mit **Ausnah** 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.



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. Stellplatznachweis: (Erlaß LRA v. 20. 10. 1989)

a) Wohngebäude mit einer Wohnung 2,0 Stellplätze
(Einzelgebäude , Doppelhaushälften , Reihenhäuser)

b) Wohngebäude mit mehr als einer Wohnung
(Mehrfamiliengebäude , Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung)

– je Wohnung mit weniger als 50 qm Wohnfläche 1,0 Stellplätze

– je Wohnung mit mehr als 50 qm Wohnfläche 1,5 Stellplätze

Bei großen Wohnungen (ab 110 qm Wohnfläche) ist die Anzahl zu erhöhen.
Ergeben sich bei der Berechnung Bruchzahlen, so ist aufzurunden.

Grundlage für die Wohnflächenberechnung ist DIN 283.

c) Für alle anderen Gebäude und Anlagen gelten die Richtzahlen der
Verwaltungsvorschrift vom 8. 12. 1986

d) Die Entscheidung über die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird
von der Baurechtsbehörde getroffen.

3. Die zur Befestigung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen
Betonfundamente für Rand- und Rabattensteine sind vom jeweiligen
Anlieger zu dulden.

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
Wasserwirtschaftamt zu benachrichtigen

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächen-
wasser ist unzulässig.

5. Schutz der Bauwerke gegen Grundwasser

Bei den Aufschlußarbeiten wurden keine Grundwasservorkommen erschlossen.

Jedoch weisen die Kluftbeläge in den Ton- Mergelsteinen auf geringe Mengen
temporär fließender Schicht- bzw. Kluftwässer hin. Ferner muß mit Staunässe
im Bereich des Hangschutts gerechnet werden. Aus den genannten Gründen

sind bei den Gebäuden Abdichtungen der Wände und die Möglichkeit der
druckfreien Weiterleitung dieses nur temporär anfallenden Wassers

vorzusehen. Ebenso ist ein Flächenfilter unter den UG-Böden empfehlenswert

Bei Gebäuden, die in Bereichen mit Staunässegefahr (Hangschutt) errichtet sind

c) Für alle anderen Gebäude und Anlagen gelten die Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift vom 8.12.1986

d) Die Entscheidung über die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird von der Baurechtsbehörde getroffen.

3. Die zur Befestigung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Betonfundamente für Rand- und Rabattensteine sind vom jeweiligen Anlieger zu dulden.

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 Wasserwirtschaftamt zu benachrichtigen

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächenwasser ist unzulässig.

5. Schutz der Bauwerke gegen Grundwasser

Bei den Aufschlußarbeiten wurden keine Grundwasservorkommen erschlossen. Jedoch weisen die Kluftbeläge in den Ton- Mergelsteinen auf geringe Mengen temporär fließender Schicht- bzw. Kluftwasser hin. Ferner muß mit Staunässe im Bereich des Hangschutts gerechnet werden. Aus den genannten Gründen sind bei den Gebäuden Abdichtungen der Wände und die Möglichkeit der druckfreien Weiterleitung dieses nur temporär anfallenden Wassers vorzusehen. Ebenso ist ein Flächenfilter unter den UG-Böden empfehlenswert. Bei Gebäuden, die in Bereichen mit Staunässegefahr (Hangschutt) gegründet werden, sind ebenfalls geeignete Massnahmen zur Abdichtung vorzusehen. Generell ist gegen OK Gelände abzudichten, um den Zufluß von Oberflächenwasser zu verhindern.

Re
Ge
Ge
Fl

- 1. Aufstellungsbeschuß (§ 2 BauGB) vom 20. 11. 1990
- 2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB) am 24. 01. 1991
- 3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB) am 28. 01. 91 - 8. 02. 1991
- 4. Auslegungsbeschuß (§ 3 BauGB) vom 19. 03. 1991
- 5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB) am 22. 08. 1991
- 6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 BauGB) vom bis 2. 09. 91 - 4. 10. 1991
- 7. Satzungsbeschuß (§ 10 BauGB + § 73 LBO) vom 5. 11. 1991
- 8. Anzeigeverfahren (§ 11 BauGB) 17/03/92
- 9. Ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens (§ 12 BauGB) am 26/03/92
- 10. Rechtsverbindlichkeit des Planes (§ 12 BauGB) 26/03/92
- 11. Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 4 BauGB erlöschen am 31/12/95

Rudersberg, den

Ausgefertigt: Rudersberg, den 23. MÄRZ 1992

[Signature]
(Unterschrift)
Bürgermeister



[Signature]
(Unterschrift)
Bürgermeister

Gefertigt: Urbach, den 19. März 1991

941

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

26/03/92

10. Rechtsverbindlichkeit des Planes
(§ 12 BauGB)

26/03/92

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

31/12/95

Rudersberg, den.....

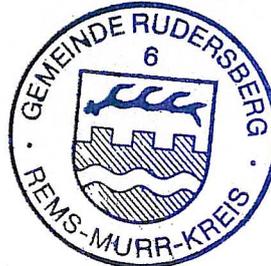
Ausgefertigt:

Rudersberg, den

23. März 1992



(Unterschrift)
Bürgermeister





(Unterschrift)
Bürgermeister

Gefertigt: Urbach, den 19. März 1991



(Unterschrift)

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

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