

# Bebauungsplan „Floß Ost III“

Nr. I/145

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

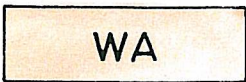
## Zeichenerklärung:



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



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



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



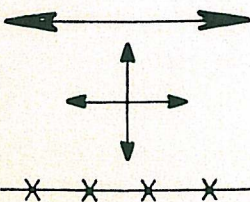
Nicht überbaubare Grundstücksfläche  
 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)  
 Baugrenze (§ 23(3) BauNVO)



Garage (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)

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

## Füllschema der Nutzungsschablone



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

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung

II

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

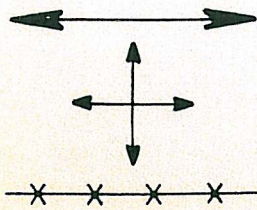
0.4

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



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

## Füllschema der Nutzungsschablone



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

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)  
 Siehe Text Ziff. A 2.



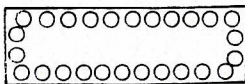
Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)  
 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

SD 25-30°

Satteldach mit 25-30° Neigung



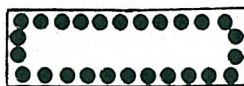
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16(5) BauNVO)



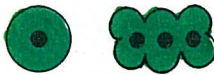
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)



Bäume / Sträucher Siehe Text Ziff. A 7.



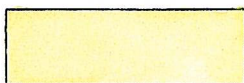
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen  
 und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.  
 (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB) — Streuobstbau —



Bäume / Sträucher



Gehölzbestand (Bäume und Sträucher)



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



Leitungsrecht (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

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

#### 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)

Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Nur Einzel - oder Doppelhäuser zulässig.

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

Die im Lageplan eingetragenen First - bzw. Gebäuderichtungen 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.: Brettacher Sämling, Bittenfelder, Jakob Fischer, Gewürzluiken,

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

Die im Lageplan eingetragenen First- bzw. Gebäuderichtungen 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.: Brettacher Sämling, Bittenfelder, Jakob Fischer, Gewürzluiken, Roter Boskop, Schweizer Wasserbirne, Stuttgarter Geißhirtle, Pastoren Birne, Walnuß, Hauszwetschge).

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.

pfb 1: Pflanzbindung für Streuobstbau

pfb 2: Pflanzbindung für Sträucher

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

Verbindlicher Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind die im Grünordnungsplan 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.

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

#### 2.1 Wohngebäude:

Satteldächer mit 25 - 30° Neigung.

#### 2.2 Garagen:

Flachdach mit 0 - 3° Neigung.

### 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  $\pm 1,00$  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 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 Ausnahm der Flächen für Stellplätze als Grünflächen oder gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

BEB. P  
1948

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.

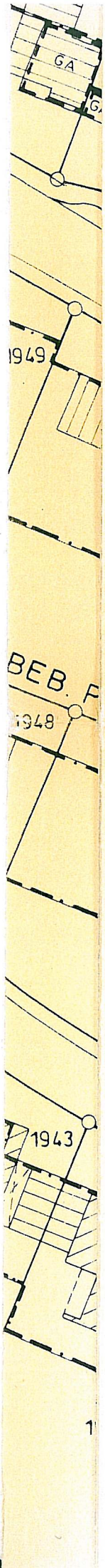
5.3 Aneinandergebaute Gebäude und Garagen sind hinsichtlich

- 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 zu unterhalten.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Garagen dürfen nicht mit einem geschlossenen Belag hergestellt werden. Sie sind mit Rasensteinen, Spurplatte 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 StellplätzeBei 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 Wasserwirtschaftsamt 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. 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

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 Wasserwirtschaftsamt 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.



# Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschuß  
(§ 2 BauGB) vom ..... 20. 11. 1990
2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1  
(§ 2 BauGB) am ..... 24. 01. 1991
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung 28.01.91 - ..... 8. 02. 1991  
(§ 3 BauGB) am
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 2.9.91 - ..... 4. 10. 1991  
(§ 3 BauGB) vom ..... bis
7. Satzungsbeschuß  
(§ 10 BauGB + § 73 LBO) vom ..... 5. 11. 1991
8. Anzeigeverfahren  
(§ 11 BauGB) ..... 13. 03. 1992
9. Ortsübliche Bekanntmachung ~~des~~  
~~Anzeigeverfahrens~~  
(§ 10 BauGB) am ..... 26. JAN. 2006
10. Rechtsverbindlichkeit des Planes  
(§ 10 BauGB) ..... 26. JAN. 2006
11. Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 4 BauGB  
erlöschen am .....

AUSGEFERTIGT !

Rudersberg, den 13. 03. 92

  
.....  
(Unterschrift)  
Bürgermeister



Ausgefertigt:  
Rudersberg, den .....

.....  
(Unterschrift)  
Bürgermeister

2025

16

9

EB. P.

10. Rechtsverbindlichkeit des Planes  
(§ 10 BauGB)

26. Jan. 2006

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

AUSGEFERTIGT!

Rudersberg, den **13.03.92**

Ausgefertigt:  
Rudersberg, den

(Unterschrift)  
Bürgermeister



(Unterschrift)  
Bürgermeister

Gefertigt: Urbach, den 19. März 1991

(Unterschrift)

Ingenieur- u. Vermessungsbüro  
**GLAUNER - ROTH - SCHÜLE**  
Neumühleweg 42  
7068 Urbach  
Tele fon (07181) 81418  
Tele fax (07181) 89958

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