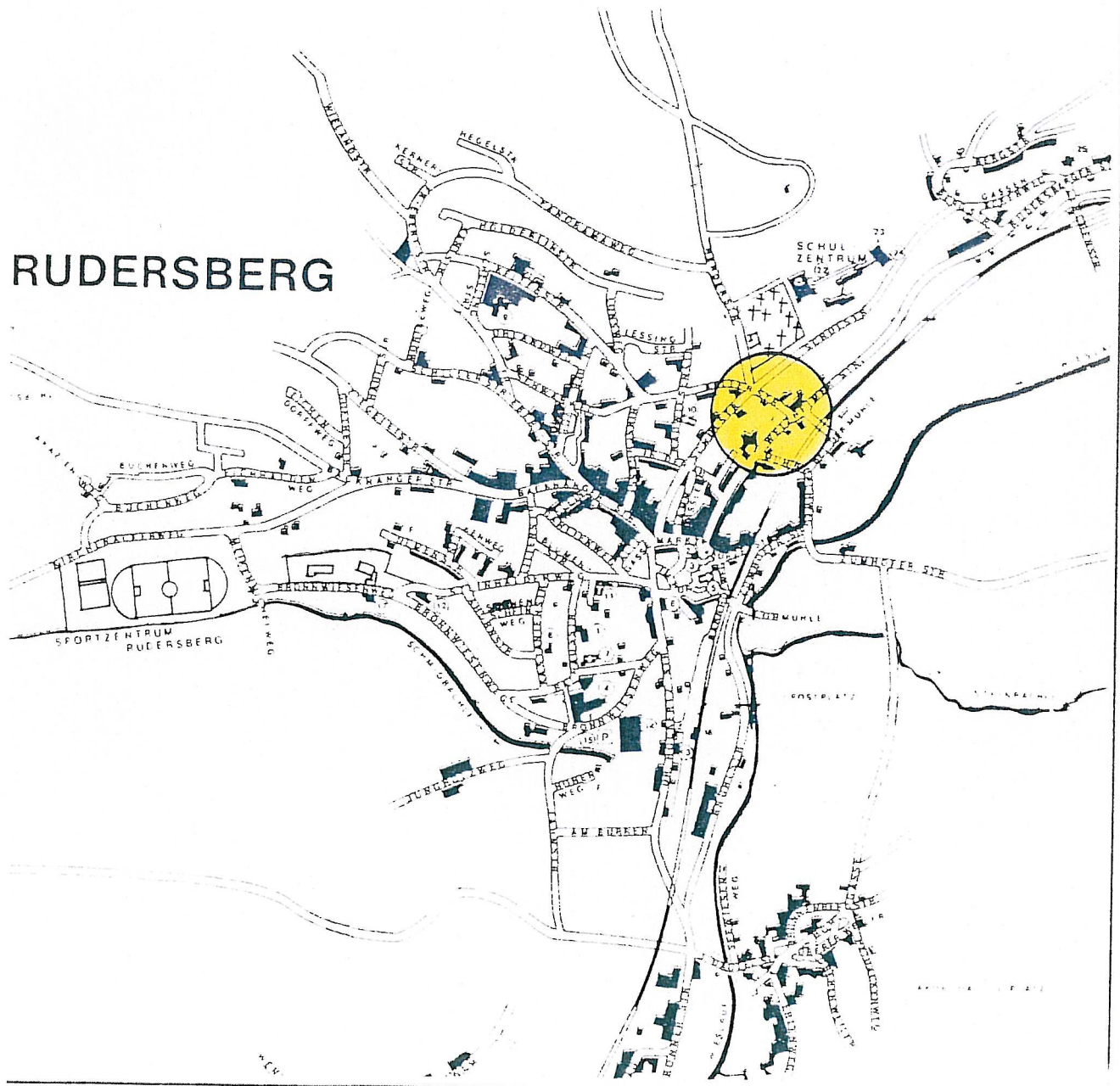


GEMEINDE RUDERSBERG BEBAUUNGSPLAN 'ÄNDERUNG I UND ERWEITERUNG 'KELTERSTRASSE-OST''



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft.

1.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9(1) BauGB; BauNVO)

- 1.1 Art der baulichen Nutzung** MI=Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
(§ 9(1)1 BauGB;
§§ 1-15 BauNVO)
- MI 1:
Gemäß § 1(5) BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften und gemäß § 1(6) BauNVO sind Vergnügungsstätten und Sexshops nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- MI 2:
Gemäß § 1(5) BauNVO sind Wohngebäude, Schank- und Speisewirtschaften und gemäß § 1 (6) BauNVO sind Vergnügungsstätten und Sexshops nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- MI 3:
Gemäß § 1(4) Nr.1 BauNVO sind nur Wohngebäude zulässig.
- 1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen** Es sind maximal 6 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
(§ 9 (1)6 BauNVO)
- 1.3 Bauweise** Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.
(§ 9(1)2 BauGB;
§ 22 BauNVO)
- 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche** Balkone und andere unbedeutende Bauteile können die Baugrenze bis 1.50 m überschreiten.
(§ 9(1)2 BauGB;
§ 23 (3) BauNVO)
- 1.5 Maß der baulichen Nutzung** Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0.4 darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0.8 überschritten werden.
(§ 9(1)1 BauGB;
§ 19(4) BauNVO)
- 1.6 Höhe der baulichen Anlagen** Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze festgesetzt. Sie bemißt sich nach der Traufhöhe und Firsthöhe.
(§ 16(3) BauNVO)

Traufhöhe:

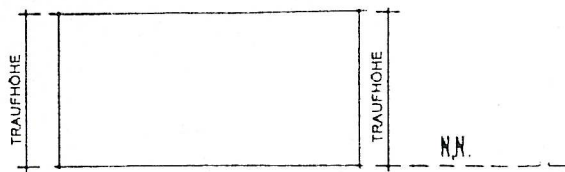
Die Traufhöhe wird von Normalnull, bezogen auf Meereshöhe, gemessen. Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß von der Meereshöhe N.N. und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluß der Außenwand .

Die Traufhöhe ist bei Gebäuden mit Satteldach mindestens für 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten.

Die Firsthöhe (FH) ist das Maß von Normalnull, bezogen auf Meereshöhe, und dem Schnittpunkt der größten Dachhöhe mit der Dachhaut.

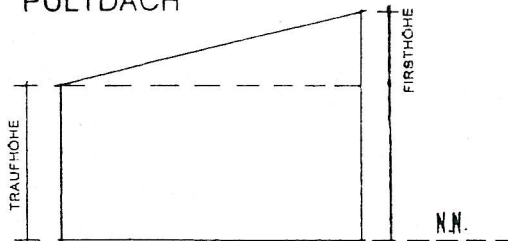
Skizze:

FLACHDACH



1.10

PULTDACH



FLUGDACH



2.0

**1.7 Von der Bebauung freizu-
haltende Flächen**
(§ 9(1)10 BauGB)

Die im Lageplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung, die höher als 0.60 m über die Fahrhahnoberkante hinausragen, freizuhalten.

2.1

**1.8 Flächen für Vorkehrungen
zur Minderung von schäd-
lichen Umwelteinwirkun-
gen**
(§ 9(1)24 BauGB)

Folgende Lärmschutzmaßnahmen sind zu berücksichtigen:

Bei Wohnungen müssen die Außenbauteile (Außenwände, Fenster und Dächer), die zur Welzheimerstraße hin orientiert sind, Schalldämmwerte von $R'w$ - 45 dB für Außenwände und Dächer bzw. $R'w$ -40 dB für Fenster aufweisen.

Bei Büroräumen darf das Dämmmaß der Fenster um 5 dB geringer sein, ebenso bei Fenstern in Wohnungen, die nach Nordwesten auf der Gebäuderückseite liegen. In den Schlafräumen müssen zusätzlich schalldämmte Lüftungselemente zur Be- und Entlüftung des Raumes ausgeführt werden. Diese Elemente dürfen das Gesamtdämmmaß des Fensters einschließlich Lüftungselement nicht oder nur max. 1 dB verschlechtern.

Der Lärmeinfall erfolgt von der Welzheimer Straße aus.

2.2

1.9 Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen
(§ 9(1) 4 BauGB ;
§§ 12(6), § 21a(5) BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Soweit im Lageplan Ein- und Ausfahrten für Tiefgaragen festgesetzt sind, sind diese einzuhalten.

Die zulässige Geschoßfläche im Sinne § 20 BauNVO kann ausnahmsweise bis zu 20 % der nach § 17 BauNVO höchstzulässigen GFZ um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden (§ 21a(5) BauNVO).

1.10 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9(1)25a BauGB)

An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen sind mittel- bis großkronige heimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Der Standort der festgesetzten Bäume darf aus erschließungs- oder versorgungstechnischen Gründen bis 1.50 m entgegen der Planzeichnung abweichen.

2.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

(§ 9(4) BauGB i.V.m. § 73(6) LBO)

2.1 Dachform, Dachneigung
(§ 73(1) 1 LBO)

Satteldach (SD):

Die Eintragungen im Bebauungsplan beziehen sich auf die Sparrenneigung.

Bei Gebäuden mit der Bezeichnung FD=Flachdach, FLD=Flugdach und PD=Pulldach sind die genannten Dachformen zulässig.

Garagen:

Garagen sind mit Satteldächern der festgesetzten Dachneigung und Firstrichtung entsprechend der Nutzungsschablone zu erstellen. Begrünte Flachdächer sind zulässig.

2.2 Dachdeckung
(§ 73(1) 1 LBO)

Für geneigte Dächer sind kleinformatische rote bis braune Dachdeckungselemente zulässig.

Ausnahmsweise sind Dachflächen auch als verglaste Flächen, wenn sie in ihrer Summe nicht mehr als 30 % der gesamten Dachfläche betragen, zulässig.

Nutz
 Ba
 Gru
 Da

2.3 Dachaufbauten und Dachgestaltung
 (§ 73(1) 1 LBO)

Dachaufbauten (Gauben) sind zulässig. Dacheinschnitte sind nur auf der zur Erschließungsstraße abgewandten Traufseite zulässig. Ihre Ansichtsbreite zur Traufseite darf max. 3.50 m, die Summe der einzelnen Dachaufbauten und -einschnitte darf 1/2 der gesamten Gebäudelänge nicht überschreiten. Diese Festsetzung gilt für jede Traufseite. Der Abstand zur Ortgangsbegrenzung muß mindestens 1.00 m betragen.

2.4 Werbeanlagen
 (§ 73(1) 1 LBO)

Werbeanlagen im Bereich des Daches dürfen nicht angebracht werden. Werbeanlagen mit bewegtem Licht sind unzulässig.

2.5 Niederspannungsfreileitungen
 (§ 73(1) 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

2.6 Stützmauern
 (§ 73(2) 1 LBO i.V.m. § 52 (1) 27 LBO)

Stützmauern sind genehmigungspflichtig.

2.7 Einfriedungen
 (§ 73(1) 5 LBO)

Es sind nur Heckenbepflanzung und einfache Holzzäune bis max. 1.00 m zulässig. An öffentlichen Verkehrsflächen sind massive Grundstückseinfriedungen (Mauer oder Sockelmauer) bis max. 0.30 m zulässig.

2.8 Aufschüttungen und Abgrabungen
 (§ 73(2) 1 LBO i.V.m. § 52(1) 17 LBO)

Veränderungen des natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0.50 m Höhenunterschied sind genehmigungspflichtig.

REC

Bauge

Baunr

Landes

Planzeic
 (PlanzV)

Gesetz :
 baus im
 Änderun
 Wohnun
 (WoBau)

0 HINWEISE

if die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (siehe "Beiblatt" des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Besigheim vom 25.05.1992).

Art der baulichen Nutzung	
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Dachform und Dachneigung	Höhe der baulichen Anlage

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11.01.1993 (BGBl. I S. 50), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, (BGBl. I S.132) geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. mit Artikel 1 des Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II. S.885, 1124), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 479)

Landesbauordnung (LBO)

für Baden-Württemberg 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) und vom 08.01.1990 (GBL. S.1) und vom 17.12.1990 (GBL. S.426)

Planzeichenverordnung 1990
(PlanzV 90)

in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58)

Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften, Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauerlG)

in der Fassung vom 17.05.1990 (BGBl. I S.926) Artikel 2 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch, geändert durch Artikel 2 des Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466); Neufassung des Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch, bekanntgemacht am 06.05.1993 (BGBl. I S. 623)

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

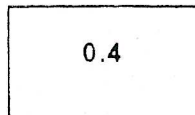
(§ 9 (1) 1 BauGB)



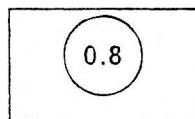
Mischgebiet
(§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

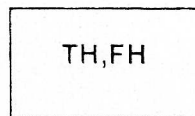
(§ 9 (1) 1 BauGB)



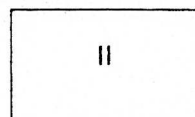
Grundflächenzahl (GRZ)
hier z.B. 0.4 (§ 19 BauNVO)



Geschoßflächenzahl (GFZ)
hier z.B. 0.8 (§ 20 BauNVO)



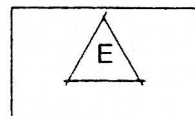
Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß
(TH=Traufhöhe, FH=Firsthöhe) in Meter
bezogen auf Meereshöhe über Normalnull (N.N.)



Zahl der Vollgeschosse
hier 2 Vollgeschosse

Bauweise

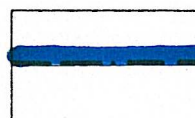
(§ 9 (1) 2 BauGB)



Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
(§ 22 (2) BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche

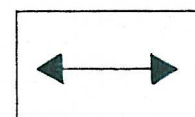
(§ 9 (1) 2 BauNVO)



Baugrenze
(§ 23 (3) BauNVO)

Stellung der baulichen Anlagen

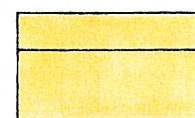
(§ 9 (1) 2 BauGB)



Hauptfirstrichtung zwingend

Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche, Gehweg

Ein- bzw. Ausfahrten

(§ 9 (1) 11 BauGB)

Einfahrt-, Ausfahrtsbereich ✓

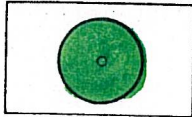


Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 20,25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

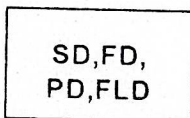
(§ 9 (1) 25a BauGB)



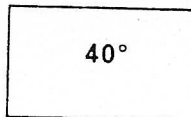
Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Garagen (GA), Stellplätze (ST) und Tiefgaragen (TG) (§ 9 (1) 4,22 BauGB)



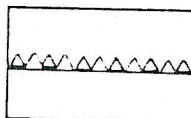
Satteldach, Flachdach, Pultdach, Flugdach



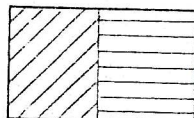
Dachneigung, hier z.B. 40°



Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen



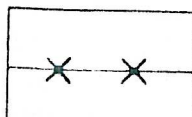
Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Sichtfelder)



Bestehende Bebauung



Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung



Abgrenzung sonstiger Festsetzungen



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

876

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschuß	(§ 2 (1) BauGB) ortsübliche Bekanntmachung	am: 14/12/93 am: 07/01/94
Bürgerbeteiligung	(§ 3(1) BauGB) öffentliche Unterrichtung Äußerung und Erörterung	am: 07/01/94 vom: 07/01 bis: 21/01/94
Planentwurfsbeschuß	Gemeinderatssitzung ortsübliche Bekanntmachung	am: am:
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	(§ 4 BauGB)	vom: 30/12/93 bis: 31/01/94
Beschlußfassung über Bedenken und Anregungen	(§ 4 BauGB)	am: 08/03/94
Auslegungsbeschuß	(§ 3 BauGB) Gemeinderatssitzung	am: 08/03/94
Öffentliche Auslegung	(§ 3(2) BauGB) ortsübliche Bekanntmachung Auslegung Beschuß über Bedenken	am: 17/03/94 vom: 28/03 bis: 29/04/94 am: 31/05/94
Satzungsbeschuß	(§ 10 BauGB)	am: 31/05/94
Anzeige	(§ 11(3) BauGB) Ende des Anzeigeverfahrens	am: NICHT ERFORDERL. am:
Genehmigung	(§ 11 BauGB)	am: DA DRINGENDER WOHNBEDARF BEVOLL.
Inkrafttreten	(§ 12 BauGB) ortsübliche Bekannt- machung	am: 09. Juni 1994

AUSGEFERTIGT:

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und daß die für die Rechtswirksamkeit maßgebende Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Ausgefertigt:

RUDERSBERG den 07/06/94
Kumb.
Bürgermeister
(Dienstsiegel)



Planbearbeiter:

MAUTHE + KLUMPP
Planungsgesellschaft für
Hoch- und Städtebau mbH
Postfach 1163
71112 Gärtringen
Tel.: 07034/22037

Gärtringen, 08.07.1994

Maute