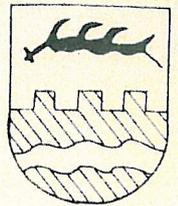


Rems - Murr - Kreis
 Gemeinde Rudersberg
 Gemarkung Steinenberg



Beb. Plan „Haldenäcker IV“

Nr. 4/02

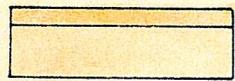
Vorgänge: 1. Beb. Plan „Haldenäcker“ gen.v. 22.6.1967/9.8.1967
 2. Beb. Plan „Haldenäcker III“ gen.v. 4.2.1972

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

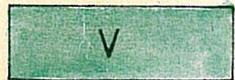
Zeichenerklärung:



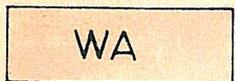
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)



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



Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen
 i.S. von § 127(2) 3 BauGB



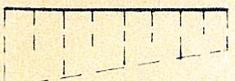
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



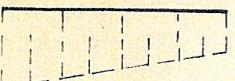
Nicht überbaubare Grundstücksfläche
 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)
 Baugrenze (§ 23(3) BauNVO)



Garage (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)

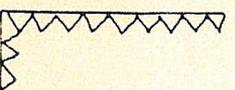


Aufschüttung



Abgrabung

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.
 (§ 9(1) Nr. 26 BauGB)



Von der Bebauung freizuhalten Flächen
 (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)

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

Füllschema der Nutzungsschablone

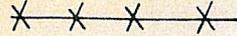
Art d. baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform und Dachneigung

Füllschema der Nutzungsschablone

368



Abgrenzung untersch. Nutzung (§16(5)BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung



Firstrichtung (§9(1)Nr. 2 BauGB)

Die Eintragung im Lageplan ist zwingend.

II

Zahl der Vollgeschosse (§17+§18 BauNVO)
(§ 2(6) und (8) LBO)

0.4

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



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



Offene Bauweise (§22(2)BauNVO)

Nur Einzelhäuser zulässig.

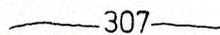


Offene Bauweise (§22(2)BauNVO)

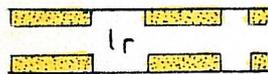
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

SD 30 - 35°

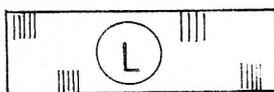
Satteldach mit 30 - 35° Neigung



Höhenlinie mit Höhenzahl im alten System



Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen
(§9(1) Nr. 21 BauGB)



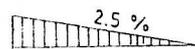
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten
im Sinne des Naturschutzgesetzes
(§9(6) BauGB) –Landschaftsschutzgebiet –

VB 294.12

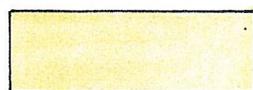
Visierbruch

6.00 % →

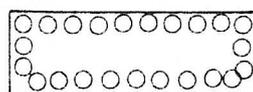
Gefällsverhältnis und Gefällsrichtung



Straßenquerneigung



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



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



Bäume (s. Text Ziff. A.9.)

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2253)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I, S. 1763) zuletzt geändert durch VO vom 19.12.1986 (BGBl. I, S. 2665)
- Planzeichenverordnung (PlanzV81) vom 30.7.1981 (BGBl. I, S. 833)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), geändert am 1.4.1985 (GBl. S. 51) und am 22.2.1988 (GBl. S. 55)
- Garagenverordnung (GaVO) vom 25.7.1973 (GBl. S. 325), geändert durch VO vom 12.2.1982 (GBl. S. 67).

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 (§ 17(4) + § 18 BauNVO)
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.
3. Bauweise: (§ 9(1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)
Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
 - 3.1 Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
Nur Einzelhäuser zulässig.
 - 3.2 Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.} Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan
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. Von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücke: (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)
Das im Lageplan eingetragene Sichtfeld ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten, die höher als 0.60 m über die Fahrbahnoberkante hinausragt.
8. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 9(1) Nr. 26 BauGB)
Die im Lageplan dargestellten Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (Böschungen) sind zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich. Sie sind als Teil der Erschließungsanlagen auf den Baugrundstücken herzustellen und von Anliegern zu dulden. Die Ausdehnungen der Böschungen sind im Lageplan dargestellt.
9. Pflanzaebot: (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)

(Böschungen) sind zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich. Sie sind als Teil der Erschließungsanlagen auf den Baugrundstücken herzustellen und von Anliegern zu dulden. Die Ausdehnungen der Böschungen sind im Lageplan dargestellt.

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

Die festgesetzte Fläche ist mit einheimischen, hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

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

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

1. Gebäudehöhen: (§ 73(1) Nr. 7 LBO)

Max. 3.50m von EFH bis Schnittpunkt Außenwand Gebäude mit Oberkante Dachhaut.

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

2.1 Wohngebäude:

Satteldächer mit 30 - 35° Neigung.

Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

2.2 Garagen:

Mozartstraße 4, 6, 8, 11, 13: Flachdachgaragen mit Begrünung.

Mozartstraße 1, 5, 9: Die Garagen sind unter das Hauptdach einzubeziehen.

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

3.1 Massive Grundstückseinfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen max. 0.30 m Höhe zugelassen.

3.2 Im Übrigen sind nur Heckenbepflanzung mit darin einbezogenen Knüpfdrahtzäunen sowie Holzscherenzäune (Jägerzäune) bis 1.20 m Höhe zulässig.

4. Geländeveränderungen: (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind nur bis ± 1.00 m Höhe zulässig.

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

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

5.1 Dachdeckung:

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.

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

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahmen 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.

7. Außenantennen: (§ 73 (1) Nr. 3 LBO)

Außenantennen sind unzulässig, sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantennenanlage bzw. Breitbandkabel gewährleistet ist.

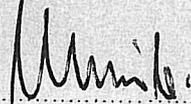
Ist dies nicht der Fall, ist je Gebäude max. eine Antenne zulässig.

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluß
(§ 2 BauGB) vom 17. JAN. 1989
2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1
(§ 2 BauGB) am 27. JAN. 1989
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung
(§ 3 BauGB) am 30/01 - 10/02/89
4. Auslegungsbeschluß
(§ 3 BauGB) vom 14. MAZ 1989
5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4
(§ 3 BauGB) am 24. MAZ 1989
6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs
(§ 3 BauGB) vom bis 03/04 - 03/05/89
7. Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB + § 73 LBO) vom 9. MAI 1989
8. Anzeigeverfahren
(§ 11 BauGB) 7. Juli 1989
9. Ortsübliche Bekanntmachung des
Anzeigeverfahrens
(§ 12 BauGB) am 25. AUGUST 1989
10. Rechtsverbindlichkeit des Planes
(§ 12 BauGB) 25. AUGUST 1989
11. Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 4 BauGB
erlöschen am 31. DEZ. 1989

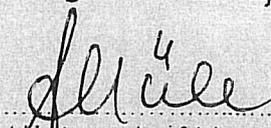
AUSGEFERTIGT !

Rudersberg, den 25. August 1989


(Unterschrift)
- SCHNEIDER, BM -

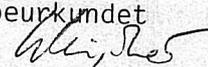


Gefertigt: Urbach, den 9. Mai 1989


(Unterschrift)

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

Mit Erlaß vom 07.07.1989
wurde gemäß § 11 Abs. 3 BauGB
keine Verletzung von Rechtsvor-
schriften geltend gemacht.

gez. Jelden
beurkundet

Weingärtner

Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtliche 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. (§ 20 DSchG).
Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen.
2. Die Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) werden im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens anhand von anerkannten Geländeschnitten festgesetzt.
3. Je Wohneinheit sind 1.5 Stellplätze nachzuweisen.
(Siehe Erlaß des Landratsamtes v. 19.9.1988).
4. Zum Schutz des Grundwassers ist folgendes zu beachten:
 - Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muß, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.
 - 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 Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit zulässig.
Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächenwasser ist unzulässig.