

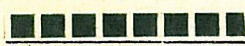
Bebauungsplan „Änderung + Erweiterung Pfizen II“

33

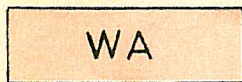
Vorgang: Beb. Plan „ Pfizen II “

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

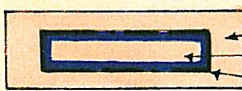
Zeichenerklärung:



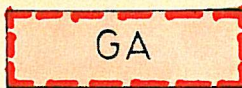
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9(7) BauGB)



Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)



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

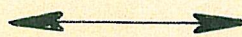


Garage (§9(1)Nr. 4 BauGB)

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

Füllschema der Nutzungsschablone

ZAHL DER WOHN-EINHEITEN



Firstrichtung (§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)

08

Geschoßflächenzahl (§16(2)Nr.2 BauNVO + §20 BauNVO)

E

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



Dachneigung
ZAHLE DER WOHNHEINHEITEN



Firstrichtung (§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)



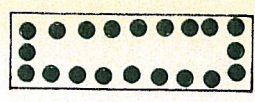
Geschoßflächenzahl (§16(2)Nr.2 BauNVO + §20 BauNVO)



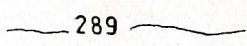
Offene Bauweise (§22(2)BauNVO)
Nur Einzelhäuser zulässig.

SD 25-30°

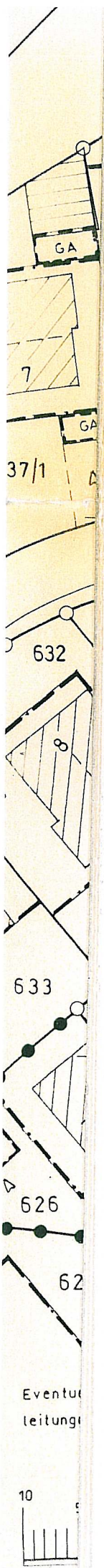
Satteldach mit 25-30° Neigung



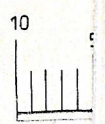
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen
und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§9(1)Nr.25b BauGB)



Höhenlinie mit Höhenzahl im alten System



Eventuelle
Leitungen



Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2253).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 132)
- Planzeichenverordnung (Planz V 90) vom 22.1.1991 (BGBl. I, S. 58).
- 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 13.9.1989 (GBl. S. 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)
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB):
Max. 4 WE pro Einzelhaus.
Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.

REDAKT. ERGÄNZUNG ZIFF. 2

13.12.93 Ula

3. Bauweise: (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)
Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
Nur Einzelhäuser zulässig.

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.



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

pf_{b1} : Pflanzbindung für Streuobstbau

pf_{b2} : Pflanzbindung für Böschunggehölz

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

— Nadelgehölze sind nicht zugelassen. —

8. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen :

(§ 9 (2) BauGB , § 16 (2) Nr. 4 BauNVO + § 18 BauNVO)

Die Höhenlage wird festgesetzt durch :

Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) als Bezugshöhe

Festlegung einer max. zulässigen Firsthöhe (FH)

Firsthöhe: Schnittpunkt der Dachoberkanten.

EFH: Erdgeschoßfußbodenhöhe .

Eine Veränderung der EFH ist möglich, jedoch dürfen die festgelegten Firsthöhen nicht überschritten werden.

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

1. Gebäudehöhen (§ 73 (1) Nr. 7 LBO)

Siehe A. 8.

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

2.1 Wohngebäude :

Satteldächer mit 25 - 30° Neigung
Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

2.2 Garagen :

Flachdächer mit 0-3° Neigung mit Erdüberdeckung.

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

3.1 Massive Grundstückseinfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen max. 0.30m 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 ± 1,00m 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.

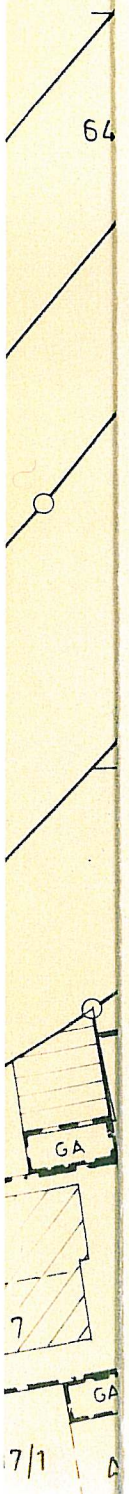
5.2 Farbgebung :

Bei der Farbgebung der Gebäude sind nur erdgebundene Farben mit den Remissionswerten 15 bis 80 zulässig.

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.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Garagen dürfen nicht mit einer



Abgrabungen) sind nur bis $\pm 1,00\text{m}$ 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.

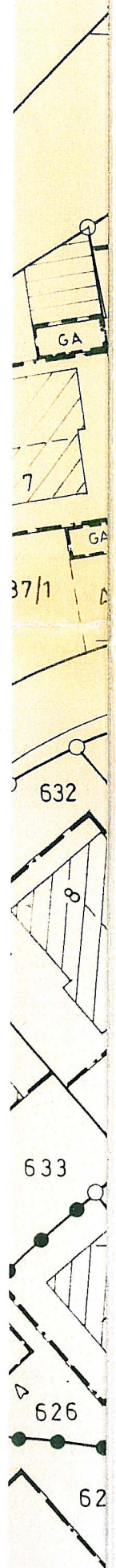
6. Gestaltung der Außenanlagen und Stellplätze: (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

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

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.

Die Stützmauern an Garagenzufahrten sind – soweit technisch möglich – als Trockenmauern auszuführen.

In begründeten Fällen sind Ausnahmen möglich. (z. B. Böschungssicherung Statik usw.)



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. 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.

Verfahrensvermerke:

- 1. Aufstellungsbeschuß
(§ 2 BauGB) vom 03/09/91
- 2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1
(§ 2 BauGB) am 10/10/91
- 3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung
(§ 3 BauGB) am
- 4. Auslegungsbeschuß
(§ 3 BauGB) vom 15/12/92
- 5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4
(§ 3 BauGB) am 17/12/92
- 6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs
(§ 3 BauGB) vom bis 28/12/92 - 29/01/93
- 7. Satzungsbeschuß
(§ 10 BauGB + § 73 LBO) vom 16/03/93
- 8. Anzeigeverfahren
(§ 11 BauGB) 20/09/93 - 01/12/93
- 9. Ortsübliche Bekanntmachung des
Anzeigeverfahrens ~~— Genehmigung —~~
(§ 12 BauGB) am 16/12/93
- 10. Rechtsverbindlichkeit des Planes
(§ 12 BauGB) 16/12/93
- 11. Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 4 BauGB
erlöschen am 21/12/97



Genehmigt
gem. Erlaß des
Landratsamtes
Rems-Murr-Kreis

vom **01. DEZ. 1993**

gez.
beurkundet

Dr. Haas

Hennig

Rudersberg, den

Ausgefertigt:
Rudersberg, den 13.12.1993

(Unterschrift)
Bürgermeister



(Unterschrift)
Bürgermeister

13 11 BauGB)

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

16/12/93

10. Rechtsverbindlichkeit des Planes (§ 12 BauGB)

16/12/93

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

21/12/97



Genehmigt
gem. Erlaß des
Landratsamtes
Rems-Murr-Kreis

vom 0 1. DEZ. 1993

gez.
beurkundet

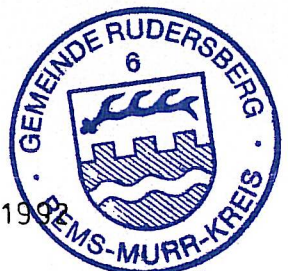
Dr. Haas

Hennig

Rudersberg, den

Ausgefertigt:
Rudersberg, den 13.12.1993

(Unterschrift)
Bürgermeister



(Unterschrift)
Bürgermeister

Gefertigt: Urbach, den 15. Dezember 1993

(Unterschrift)

Ingenieur- u. Vermessungsbüro
GLAUNER - ROTH - SCHÜLE
Neumühleweg 42
73660 Urbach
Telefon 07181 / 81418
Telefax 07181 / 89958

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

