

# Beb. Plan „Änderung II Badwiesen“

— Vereinfachte Änderung nach §13 BauGB —

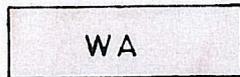
Vorgang: Beb. Plan „Badwiesen“ gen.v. 8.2.1965

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

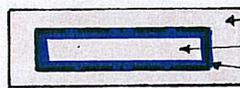
Zeichenerklärung:



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 | Stellplatz (§ 9(1) Nr.4 BauGB)

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

Füllschema der Nutzungsschablone

Begrenzung der WE



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

II

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

0.4

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

0.6

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

E

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

SD 35 - 45°

Satteldach mit 35 - 45° Neigung

K  
8  
G  
Fl

B  
GE

19

Even  
leitung

10

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)

Siehe Nutzungsschablone im Lageplan

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 eingetragene Firstrichtung ist zwingend.

5. Unbedeutende Bauteile: (§ 23(3) BauNVO)

Balkone und andere unbedeutende Bauteile dürfen die Baugrenzen bis 1,50m überschreiten. Sie müssen der baulichen Gesamtanlage jedoch deutlich untergeordnet sein.

6. Garagen: (§ 9(1) Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen: (§ 9(2) BauGB + § 16(2) Nr. 4 BauNVO + § 18 BauNVO)

Die Höhenlage wird festgesetzt durch:

- Festlegung der max. zulässigen Traufhöhe (TH) von 3,70m bezogen auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH).

Traufhöhe = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

8. Beschränkung der Zahl der Wohnungen: (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohneinheiten (WE) wird auf zwei begrenzt.

B. Örtliche Bauvorschriften: (§ 9 (4) BauGB + § 74 LBO)

1. Gebäudehöhen: (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Siehe Ziff. A.7. Höhenlage

2. Dachform und Dachneigung: (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Wohngebäude: Satteldach mit 35- 45° Neigung

3. Gestaltung der Außenanlagen und Stellplätze: (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Garagenzufahrten dürfen nicht mit einem wasserundurchlässigen Belag hergestellt werden

Zugelassen sind nur solche Beläge, die anfallendes Oberflächenwasser versickern lassen. Z.B. Rasensteine, Spurplatten, Schotterrasen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen u. A.

4. Äußere Gestaltung der Gebäude: (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die geneigten Dachflächen sind mit kleinformatigen, naturroten bis rotbraunen Dachdeckungselementen (Ziegelgröße) einzudecken.

## C. Hinweise :

1 Auf die Meldepflicht von Bodenfunden wird hingewiesen  
(§ 20 DSchG)

### 2 Wasser- und Bodenschutz

#### 2.1 Wasserschutz

Maßnahmen, bei denen ausgehend von der hydrogeologischen Erkundung aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muß, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

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

#### 2.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

### 3 Ordnungswidrigkeiten :

Gemäß § 75 (4) LBO können Verstöße gegen die Bebauungsplanfestsetzungen mit einer Geldbuße geahndet werden.

## Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Kre

Sta

Ger

Flur

|

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

191

—

—

—

—

—

—

—

—

—

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), geändert durch Gesetz vom 25. Juli 1988 (BGBl. S. 1093) durch den Einigungsvertrag vom 31. 8. 1990 i. V. m. Gesetz vom 23. 9. 1990 (BGBl. II S. 885), geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau - Erleichterungsgesetz - WoBauerlG) vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926) Artikel 2 - Maßnahmengesetze zu Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) geändert durch Artikel 15 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), Neufassung des Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) bekanntgemacht am 6. Mai 1993 (BGBl. I S. 623)
- die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i. V. m. Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1124) geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. 3. 1987 (BGBl. I S. 889), geändert durch Art 6 G zur Umsetzung d. Richtlinie d. Rates v. 27. 6. 1985 über d. Umweltverträglichkeitsprüfung bei best. öffentl. u. privaten Projekten v. 12. 2. 1990 (BGBl. I S. 205) und Art 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland G v. 22. 4. 1993 (BGBl. I S. 466)

Event  
leitung

10



Verfahrensvermerke:

Entscheidungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB am

13/02/96

Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am

16/04/96

In Kraft getreten gemäß § 12 BauGB durch die öffentliche Bekanntmachung im Gemeindeblatt am

25/04/96

Geprüft:

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 für die Rechtswirksamkeit maßgebende Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

RUDERSBERG  
~~Winterbach~~, den 19/04/96

(Unterschrift)  
SCHNEIDER -Bm-



Geprüft:

Winterbach, den 16. Januar 1996

(Unterschrift)

Vermessungsbüro  
Rudi Schule  
Eichenweg 22  
73650 Winterbach  
Tel. 07181 | 72211  
Fax: 07181 | 45453

Kreis: Rems-Murr-Kreis

Stadt/Gemeinde: Rudersberg

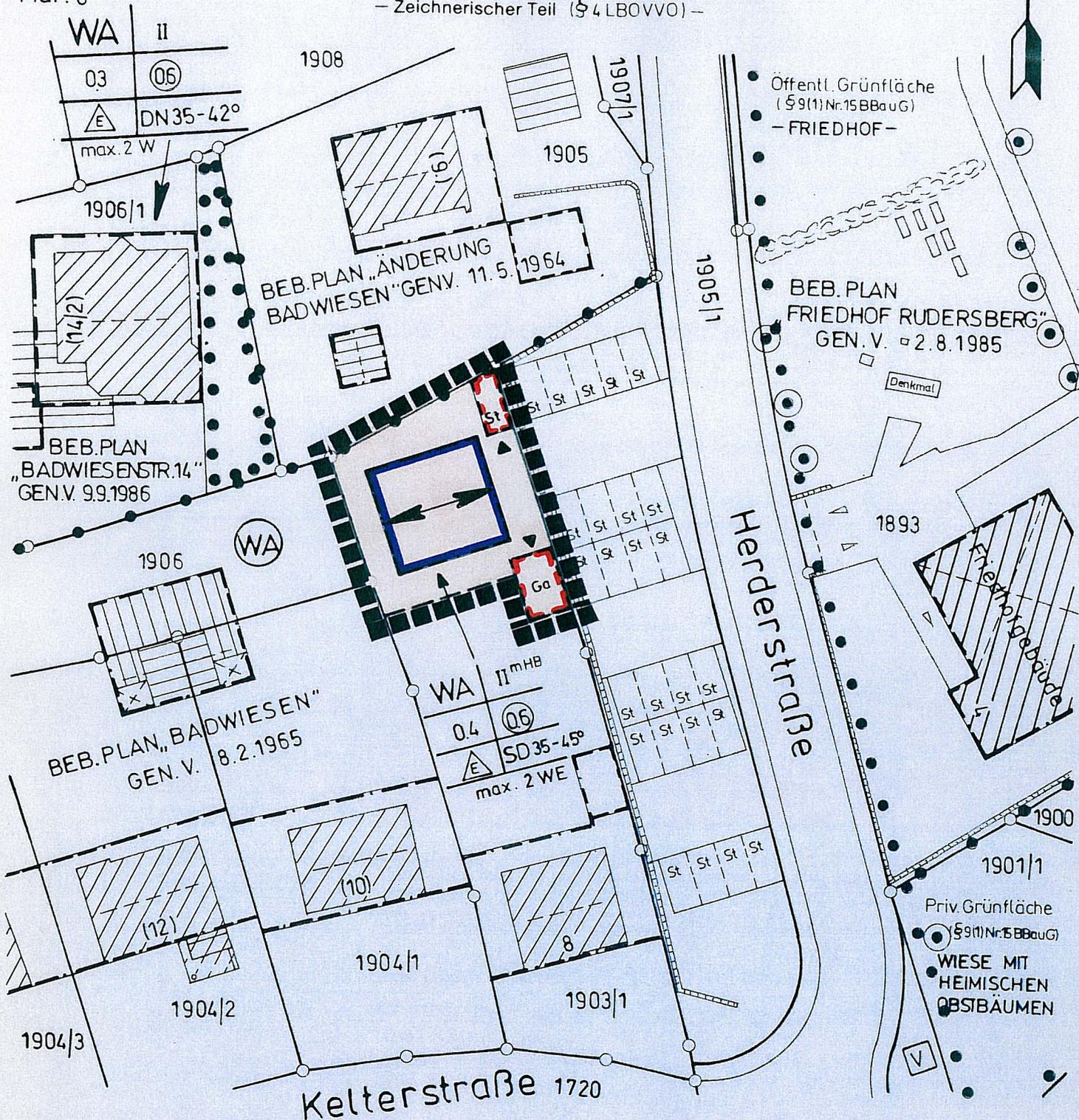
Gemarkung: Rudersberg

Flur: 0

# LAGEPLAN

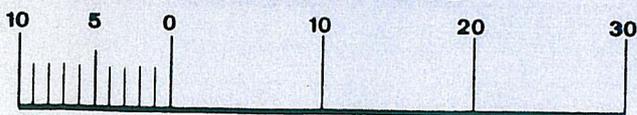
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

- Zeichnerischer Teil (§ 4 LBOVVO) -



Eventuell vorhandene unterirdische Versorgungsleitungen im Baugrundstück sind nicht dargestellt

**Maßstab 1:500**



Vermessungsbüro  
Rudi Schüle  
Eichenweg 22  
73650 Winterbach  
Tel. 07181 / 72211  
Fax. 07181 / 45453