

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschuß	(§ 2 (1) BauGB) ortsübliche Bekanntmachung	am: 12.06.1990 am: 28.06.1990
Bürgerbeteiligung	(§ 3(1) BauGB) öffentliche Unterrichtung Äußerung und Erörterung	am: 28.06.1990 vom: 02.07. bis: 13.07.1990
Planentwurfsbeschuß	Gemeinderatssitzung ortsübliche Bekanntmachung	am: am:
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	(§ 4 BauGB)	vom: 06.07.1990 bis: 31.08.1990
Beschlußfassung über Bedenken und Anregungen	(§ 4 BauGB)	am:
Auslegungsbeschuß	(§ 3 BauGB) Gemeinderatssitzung	am: 26.02.1991 31.08.1993
Öffentliche Auslegung	(§ 3(2) BauGB) ortsübliche Bekanntmachung Auslegung Beschluß über Bedenken	am: 09.09.1993 vom: 08.04. bis: 10.05.1991 am: 20.09. - 22.10.1993
Satzungsbeschuß	(§ 10 BauGB)	am: 18.06.1991 10.11.1993
Anzeige	(§ 11(3) BauGB) Ende des Anzeigeverfahrens	am: NICHT ERFORDERLICH, am:
Genehmigung	(§ 11 BauGB)	am: DA DRINGENDER LOHN-BEDARF.
Inkrafttreten	(§ 12 BauGB) ortsübliche Bekannt- machung	am: 16.11.1995

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 13.11.95

Klump
Bürgermeister
(Dienstsiegel)



Planbearbeiter:

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

Gärtringen, 3/8/93

Maute

2.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

(§ 9(4) BauGB i.V.m. § 73(6) LBO)

- 2.1 Abstandsflächen**
(§ 7 (3) LBO i.V.m.
§ 73 (1) 6 LBO)
- Werden Gebäude in der abweichenden Bauweise a 1 erstellt, so kann das Maß der Abstandsflächen zur Wahrung der erhaltenswerten Eigenart der Ortsmitte innerhalb der überbaubaren Flächen verringert werden.
Auf § 7 (3) LBO sowie auf die Begründung zum Bebauungsplan wird hingewiesen.
- 2.2 Dachform, Dachneigung**
(§ 73(1) 1 LBO)
- Satteldach:
Die Eintragungen beziehen sich auf die Sparrenneigung. Als Ausnahme können bestehende Walm- oder Mansarddächer erhalten oder erweitert werden.
- 2.3 Dachdeckung**
(§ 73(1) 1 LBO)
- Für geneigte Dächer sind nur kleinformatige rote bis braune Dachdeckungselemente (Ziegelgröße) zugelassen.
Ausnahmsweise sind Dachflächen auch als verglaste Flächen (wenn sie nicht mehr als 30 % der Gesamtfläche betragen) zulässig.
- 2.4 Firstrichtung**
(§ 73 (1) 1 LBO)
- Die Hauptfirstrichtung ist über die gesamte Hauptgebäuelänge durchzuführen. Die Nebenfirstrichtung ist der Hauptfirstrichtung eindeutig unterzuordnen. Sie darf insbesondere nicht gleich hoch oder höher als die Hauptfirstrichtung verlaufen (mindestens 1,00 m tiefer).
- 2.5 Dachaufbauten und Dachgestaltung**
(§ 73 (1) 1 LBO)
- Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte o.ä. sind zusammengerechnet bis zu 1/2 der jeweiligen Gebäuelänge an der Traufseite des Hauptbaukörpers zulässig. Am Gebäudeteil mit untergeordneter Nebenfirstrichtung sind keine Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte o.ä. zulässig. Der Abstand zur Ortsgangsbegrenzung muß mindestens 1.00 m betragen.
- 2.6 Werbeanlagen**
(§ 73 (1) 1 LBO i.V.m.
§ 73 (2) 1 LBO)
- Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig und dürfen nicht als Dachaufbauten angebracht werden. Werbeanlagen mit bewegtem Licht sind nicht zulässig.
- 2.7 Niederspannungsfreileitungen**
(§ 73 (1) 4 LBO)
- Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.
- 2.8 Aufschüttungen und Abgrabungen**
(§ 73(2) 1 LBO i.V.m.
§ 52(1) 17 LBO)
- Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,50 m Höhenunterschied gegenüber dem vorhandenen Gelände sind genehmigungspflichtig.
- 2.9 Außenantennen**
(§ 73 (1) 3 LBO)
- Je Gebäude ist nur eine Außenantenne (Rundfunk- oder Fernsehantenne) zulässig.
- 2.10 Stützmauern**
(§ 73(2) 1 LBO i.V.m.
§ 52(1) 27 LBO)
- Stützmauern an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen soweit nicht im Bebauungsplan festgelegt, sind über 0.50 m Höhe (bezogen auf die anschließende

sonstige Fläche) genehmigungspflichtig.

2.11 Einfriedungen
(§ 73(1) 5 LBO i.V.m.
§ 52 (1) 28 LBO)

- a) Die sichtbaren Flächen sämtlicher Stützmauern sind in kleinformatigem Naturstein, Betonwerkstein, Holzpalisaden oder Strukturbeton auszuführen.
- b) Entlang sonstiger Flächen sind offene Einfriedungen bis 1,00 m Höhe zulässig.

2.12 Stellplätze, Zufahrten, Zugänge und Garagenvorplätze
(§ 73(1) 5 LBO)

Stellplätze, Zufahrten, Zugänge und Garagenvorplätze sind mit Betonsteinen, Natursteinen, Rasenpflaster oder Rasengittersteinen auszuführen.

3.0 Hinweise

Schutz des Grundwassers:

1. Die Gründungssohle der Bauwerke darf nicht tiefer als 3,0 m unter Geländeoberkante liegen. Sofern im Einzelfall die unterkellerten Gebäudeteile tiefer in den Untergrund einschneiden sollten, ist ein hydrogeologisches Gutachten erforderlich. Dieses muß zusammen mit dem Baugesuch dem Wasserwirtschaftsamt zur Stellungnahme vorgelegt werden.
2. 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.
3. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächen-gewässer ist unzulässig.

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)

d) Maße:

Traufhöhe (TH) / Firsthöhe (FH)

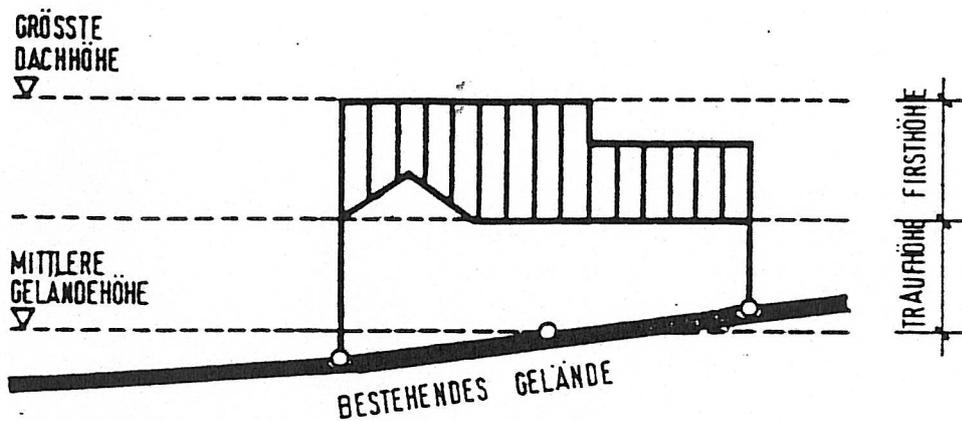
ImHB 1	TH bergseitig	3.00 m
	FH	5.00 m
IIImHB 1	TH	6.70 m
	FH	5.40 m
IIImHB 2	TH	5.40 m
	FH	6.00 m
IIImHB 3	TH	5.30 m
	FH	5.00 m
IIImHB 4	TH	5.40 m
	FH	5.40 m
IIIImHB	TH	11.00 m

An Traufseiten gelten diese Festsetzungen für 2/3 der Gebäudelängen.

B. Schemazeichnungen

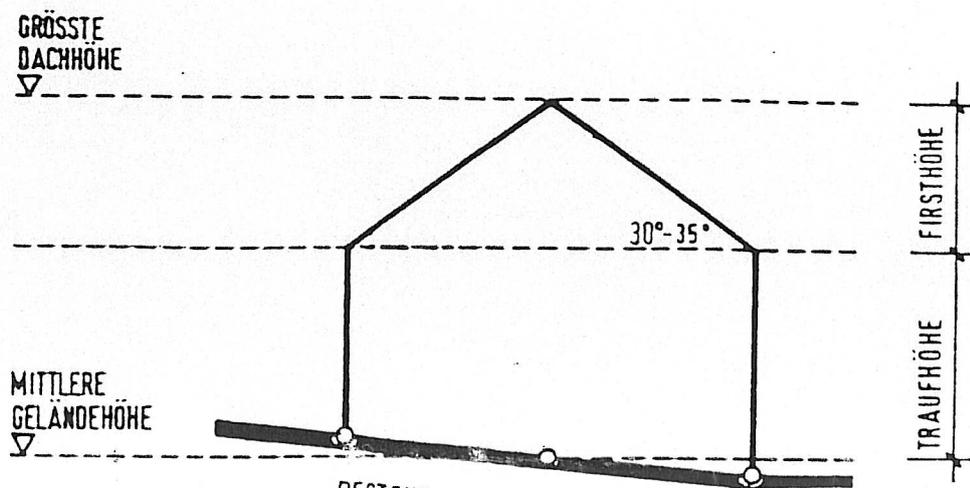
1. GEBÄUDE MIT FIRSTRICHTUNG PARALLEL ZUM HANG

BEISPIEL 1:



2. GEBÄUDE MIT FIRSTRICHTUNG SENKRECHT ZUM HANG

BEISPIEL 1:





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

Garagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Tiefgaragen sind generell zulässig. Im Bereich nicht überbaubaren Flächen sind sie nur erdüberdeckt und extensiv begrünt zulässig.

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

- 1.5 Nebenanlagen**
 (§ 14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen werden, soweit es Gebäude sind, den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

- 1.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Anpflanzungen**
 (§ 9 (1) 25a BauGB)

Pfg 1:
 Es sind heimische Laub und Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten (Mindeststammumfang 18 - 20 cm).

Pfg 2:
 Die im Lageplan mit pfg 2 ausgewiesenen Flächen sind als Grünflächen mit eingestreuten Strauchgruppen aus heimischen Gehölzen anzulegen und zu unterhalten.

- 1.7 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers**
 (§ 9(1) 26 BauGB)

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite bis zu 0,20 m erforderlich und zu dulden.

Dasselbe gilt für unterirdische Stützbauwerke bis 1,20 m Breite bei notwendigen Stützmauern zur Herstellung der Straßen.

- 1.8 Grundflächenzahl**
 (§ 19 (4) BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (siehe Plan einschrieb) darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0.8 überschritten werden.

- 1.9 Flächen für Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen**
 (§ 9 (1) 24 BauGB)

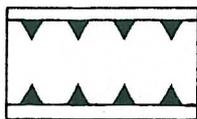
Innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesene Flächen sind folgende Lärmschutzmaßnahmen zu berücksichtigen:

Bei Wohnungen müssen die Außenbauteile (Außenwände, Fenster und Dächer), die zur Backnange und zur Friedrich-Ebert-Straße 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 auf der Gebäuderückseite liegen. In den Schlafräumen müssen zusätzlich schallgedämmte 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.

bisherige
) und ge-
 O nicht
 - Woh-
 mit Gü-
 l priva-
 zentrale
 Häuser
 können
 schrie-
 Höchst-
 te von
 che an
 en Ge-
 en bei-
 grechte
 schnitt-
 nd tal-
 rlagen
 entlang
 weilige
 n den
) Bau-
 lehöhe
 mit der
 außen-
 ersten
 mitteln.
 dem

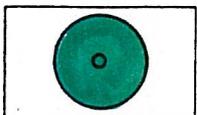


Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 (1) 24 BauGB)

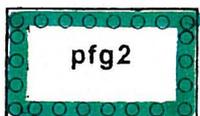


Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

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



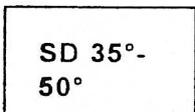
Pflanzgebot für Einzelbäume
pfg 1, s. Textteil



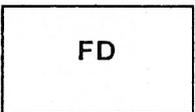
Pflanzgebotsflächen
pfg 2, s. Textteil

Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Dachform
(§ 73 (1) LBO)

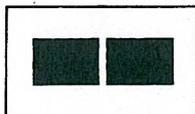


Satteldach mit Angabe der Neigung,
hier z.B. 35°-50°

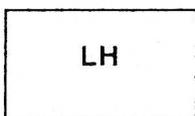


Flachdach

Sonstige Planzeichen



Grenzen des räumlichen
Geltungsbereichs
(§ 9 (7) BauGB)



Lichte Höhe mit Maßangabe

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Höhe der baul. Anlage
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform

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

(§ 9(1)1 BauGB;
§§ 1-15 BauNVO)

WB=Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)

Gemäß § 1(5)+(9) BauNVO ist § 4a (2) 5 und gemäß § 1 (6)+(9) BauNVO ist § 4a (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Oberhalb des 1. Obergeschosses sind nur Wohnungen zulässig (§ 4a (4) 1 BauNVO).

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs (§ 9(1)5 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf, zulässig sind zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Rathaus.



1.2 Bauweise

(§ 9(1)2 BauGB;
§ 22 BauNVO)

a = Abweichende Bauweise

a1= Offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Ausnahmen für die Abstandsflächen können zugelassen werden wie in Pkt. 2.1 beschrieben.

1.3 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16(3) BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze festgesetzt.

A. Begriffe

a) Mittlere Geländehöhe

Maßgebend sind nur die beiden Schnittpunkte von Außenwand und bestehender Geländeoberfläche an den äußersten Gebäudeecken der jeweiligen Gebäudeseite. Die mittlere Höhe zwischen diesen beiden Schnittpunkten bildet als gedachte waagrechte Ebene die mittlere Geländehöhe.

Der Geländeverlauf zwischen den beiden Schnittpunkten bleibt unberücksichtigt.

Die mittlere Geländehöhe ist jeweils berg- und tal-seits zu ermitteln. In den Ansichten der Bauvorlagen ist das vorhandene und künftige Gelände entlang der Gebäudeseiten nachzuweisen und die jeweilige Höhenlage des künftigen Geländes an den Eckpunkten anzugeben (§ 3 (2) 4 + § 3 (3) BauVorVO).

b) Traufhöhe (TH):

Ist das Maß zwischen der mittleren Geländehöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluß der Außenwand.

Bei Giebelseiten ist die Traufhöhe an den äußersten Gebäudeecken, wie zuvor beschrieben, zu ermitteln.

c) Firsthöhe (FH):

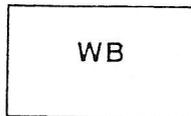
Ist das Maß zwischen der Traufhöhe und dem Schnittpunkt der größten Dachhöhe mit der Dachhaut

ZEICHENERKLÄRUNG

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB)



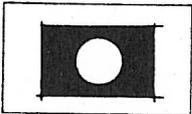
Besonderes Wohngebiet
(§ 4a BauNVO)

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs

(§ 9 (1) 5 BauGB)



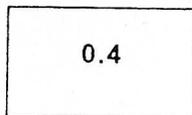
Fläche für den Gemeinbedarf



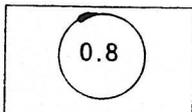
Zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
Rathaus

Maß der baulichen Nutzung

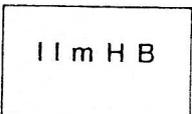
(§ 9 (1) 1 BauGB)



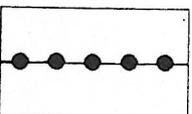
Grundflächenzahl (GRZ), hier
z B. 0.4 (§ 19 BauNVO)



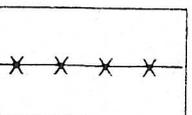
Geschoßflächenzahl (GFZ), hier
z B. 0.8 (§ 20 BauNVO)



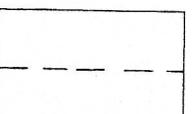
Zahl der Vollgeschosse mit
Höhenbeschränkung s. Textteil



Abgrenzung unterschiedl. Art und Maß
der baulichen Nutzung



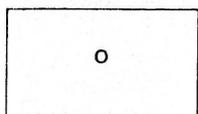
Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher
Festsetzungen



Geplante Grundstücksgrenzen
(unverbindlich)

Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB)



Offene Bauweise
(§ 22 (2) BauNVO)

(§ 22 (2) BauNVO)

a Abweichende Bauweise s. Textteil
(§ 22 (4) BauNVO)

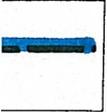
Mit Inkrafttreten
gen Vorschri

1.0 PLAN
(§ 9(1))

aubare Grundstücksfläche
(§ 2 BauGB)

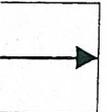
 Baulinie
(§ 23 (2) BauNVO)

1.1 Art de
(§ 9(1))
§§ 1-1:

 Baugrenze
(§ 23 (3) BauNVO)



og der baulichen Anlagen
(§ 2 BauGB)

 Hauptfistrichtung zwingend

1.2 Bauwe
(§ 9(1))
§ 22 Ba

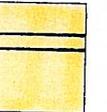
n für Stellplätze und Garagen
(§ 4 und 22 BauGB)

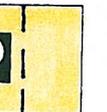
 A Garagen

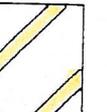
1.3 Höhe c
Anlage
(§ 16(3))

 T Stellplätze

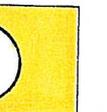
rsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 11 BauGB)

 Straßenverkehrsfläche mit Rinne
und Gehweg

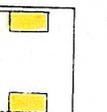
 Öffentliche Parkierungsfläche

 Unabgeteilte, gemischte Verkehrsfläche

ungungsflächen
(§ 12 BauGB)

 Umformerstation

ahr- und Leitungsrecht
(§ 21 BauGB)

 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit