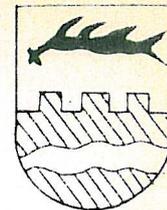


Rem
Gem
Gem
Flur

Rems - Murr - Kreis
Gemeinde Rudersberg
Gemarkung Rudersberg
Flur: 0



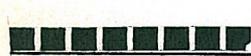
Bebauungsplan

„Jungholzweg - Am Burren 2. Änderung“

Vorgang: Beb. Plan „Jungholzweg - Am Burren“ gen.v. 27.5.1968

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

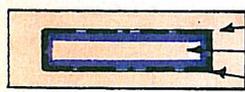
Zeichenerklärung:



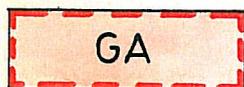
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)



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

Beschränkung d. Wohneinheiten



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16(5) BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung

II

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

0.4

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

06

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

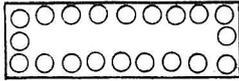
690
698
6/1



Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

SD 30-40°

Satteldach mit 30-40° Neigung



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



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

twurf:

PL. ING
EIER A
..07183
EHWIN
2 RUD

Event
leitun

10



Höh

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)
Geschößflächenzahl (§ 16 (2) Nr. 2 BauNVO + § 20 BauNVO)
Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.

3. Bauweise: (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)
Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) siehe Planeinschrieb.

4. Stellung der baulichen Anlagen: (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
Die im Lageplan eingetragenen Hauptfistrichtungen sind zwingend.

5. Unbedeutende Bauteile: (§ 23 (3) BauNVO)
Balkone und andere unbedeutende Bauteile dürfen die Baugrenzen bis 1,50 m überschreiten.

6. Garagen: (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)
Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen:
(§ 9 (2) BauGB + § 16 (2) Nr. 4 BauNVO + § 18 BauNVO + § 73 (1) Nr. 7 LBO)
Die Höhenlage wird festgesetzt durch:

Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) als Bezugshöhe

Festlegung der max. zulässigen Firsthöhe (FH) bezogen auf die EFH

Festlegung der max. zulässigen Traufhöhe (TH) bezogen auf die EFH

Traufhöhe: Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

Firsthöhe: Schnittpunkt der Dachoberkanten.

EFH : Erdgeschoßfußbodenhöhe

EFH	max. zul. TH	max. zul. FH
-----	--------------	--------------

Die im Lageplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind zwingend.

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

Balkone und andere unbedeutende Bauteile dürfen die Baugrenzen bis 1,50 m überschreiten.

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

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

7. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen:

(§ 9 (2) BauGB + § 16 (2) Nr. 4 BauNVO + § 18 BauNVO + § 73 (1) Nr. 7 LBO)

Die Höhenlage wird festgesetzt durch:

Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) als Bezugshöhe

Festlegung der max. zulässigen Firsthöhe (FH) bezogen auf die EFH

Festlegung der max. zulässigen Traufhöhe (TH) bezogen auf die EFH

Traufhöhe: Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

Firsthöhe: Schnittpunkt der Dachoberkanten.

EFH : Erdgeschoßfußbodenhöhe

EFH	max. zul. TH	max. zul. FH
s. Planeinschrieb	3,50	8,75

Eine Veränderung der EFH ist möglich, jedoch dürfen die auf die festgelegte EFH bezogenen First- und Traufhöhen nicht überschritten werden.

Die max. zulässige Firsthöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge.

Die max. zulässige Traufhöhe gilt für mind. $\frac{2}{3}$ der Gebäudelänge.

8. Nebenanlagen: (§ 14 (1) BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, sind bis max. 30 cbm Bruttorauminhalt zugelassen, sie können auf dem straßenabgewandten Grundstücksteil auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen.

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

Pro Baugrundstück sind mind. 2 hochstämmige, einheimische Obstbäume zu pflanzen und dauernd zu erhalten (z. B. Brettacher Sämling, Bittenfelder, Jakob Fischer, Gewürzluiken, Schweizer Wasserbirne, Walnuß usw.).

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

1. Gebäudehöhen: (§ 73 (1) Nr. 7 LBO)

Siehe Ziffer A. 7. Höhenlage.

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

2.1 Wohngebäude: – Satteldächer, Dachneigung siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.

– Dachaufbauten sind zulässig als Schleppgauben oder Sattelgauben, wenn ihre Längen insgesamt 40% der Dachlänge nicht überschreiten, ihre Einzellängen dürfen max. 2,50 m betragen, von den Giebelwänden muß ein Mindestabstand von 1,5 m eingehalten werden.

Von der festgesetzten Dachform kann abgewichen werden, wenn die Dachneigung nicht verändert wird und die festgesetzte Dachform über mind. 2/3 der Gebäudelänge eingehalten wird.

2.2 Garagen:

Satteldächer mit 25- 40° Neigung oder Einbeziehung unter das Hauptdach.

Flachdach nur mit Erdüberdeckung.

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

3.1 Dacheindeckung:

Die Dachflächen sind mit naturrotem bis rotbraunem Material in kleinmaßstäblichen Formaten (Ziegelgröße) einzudecken.

Ausnahmsweise sind Dachflächen auch als verglaste Flächen zugelassen, der Anteil der Glasflächen wird begrenzt auf max. 30 % der Gesamtfläche.

3.2 Fassadengestaltung:

Die Fassaden sind in erdfarbenen Tönen mit einem Hellbezugswert von 20- 80 auszuführen.

Bei Fassadenverkleidungen sind nur kleinmaßstäbliche Formate Ziegelgröße zugelassen.

3.3 Die Trauf- und Ortgangverkleidung darf nicht breiter als 30 cm ausgeführt werden.

3.4 Aneinandergebaute Gebäude und Garagen sind hinsichtlich

- Dachrandausbildung
- Dachform und Dachneigung
- Art und Farbe der Dacheindeckung zwingend anzugleichen.

3.5 Nebenanlagen:

Für Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, gelten folgende Festsetzungen:

- Dachform als Sattel- oder Pulldach

690

698

696/1

697/1

zugelassen, der Anteil der Glasflächen wird begrenzt auf max. 30 % der Gesamtfläche.

3.2 Fassadengestaltung :

Die Fassaden sind in erdfarbenen Tönen mit einem Hellbezugswert von 20- 80 auszuführen.

Bei Fassadenverkleidungen sind nur kleinmaßstäbliche Formate Ziegelgröße zugelassen.

3.3 Die Trauf- und Ortgangverkleidung darf nicht breiter als 30 cm ausgeführt werden .

3.4 Aneinandergebaute Gebäude und Garagen sind hinsichtlich

- Dachrandausbildung
 - Dachform und Dachneigung
 - Art und Farbe der Dacheindeckung
- zwingend anzugleichen .

3.5 Nebenanlagen :

Für Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, gelten folgende Festsetzungen:

- Dachform als Sattel- oder Pultdach
- Angleichung der äußeren Gestaltung an das Hauptgebäude (Material, Struktur, Farbe oder Verbretterung mit Holz)
- Angleichung der Dacheindeckung (Material, Farbe) an das Hauptgebäude.
- Wand- oder Dachverkleidungen aus Pappe oder Wellblech sind nicht zugelassen.

4. Aufschüttungen und Abgrabungen : (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

Veränderungen des natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,00m Höhenunterschied sind nicht zugelassen .

Hinweis : Generell sind die Geländeänderungen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen darzustellen.

Amtliche Geländeschnitte sind in 2 - facher Fertigung vorzulegen.

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

Als Einfriedigungen sind Hecken, Holzzäune aus senkrechten Latten oder Mauern aus Naturstein oder Sichtbeton bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über Straßenniveau bzw. Gelände zugelassen.

Drahtzäune dürfen nur in Verbindung mit Hecken errichtet werden.

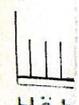
Mit Einfriedigungen muß von der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 0,50 m eingehalten werden.

Entwurf:

DIPL. ING.
FREIER A.
TEL. 07183
KREHWIN
7062 RUD

Event
leitung

10



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 D SchG).
Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 D SchG wird verwiesen.
- 2.1 Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muß, sind der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Rems - Murr - Kreis) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.
- 2.2 Wird im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Rems - Murr - Kreis als untere Wasserbehörde und das Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen.
- 2.3 Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

-
6. Gestaltung der Außenanlagen und Stellplätze: (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)
Stellplätze für Kraftfahrzeuge dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden.
z. B.: Rasensteine, Spurplatten, Schotterrasen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen u. Ä.

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

Stellplätze für Kraftfahrzeuge dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden.

z. B.: Rasensteine, Spurplatten, Schotterrassen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen u.Ä..

7. Außenantennen: (§ 73(1)Nr. 3 LBO)

Außenantennen sind unzulässig, sofern ein Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne bzw. Breitbandkabel gewährleistet ist.

Ist dies nicht der Fall, ist je Wohngebäude max. eine Außenantenne zulässig. Satellitenempfangsanlagen in Verbindung mit einer Antenne zählen als eine Außenantennenanlage.

Bei Errichtung einer Satellitenempfangsanlage auf dem Dach des Wohngebäudes ist diese in der Farbe der Dachdeckung anzugleichen. Werbeschriften auf der Anlage sind nicht zulässig.

8. Solaranlagen: (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig, jedoch nicht als Dachaufbauten, die von der festgesetzten Dachneigung abweichen.

Von den Gestaltungsvorschriften nach Ziff. B 3.1 sind beim Einbau von Solaranlagen grundsätzlich Ausnahmen zulässig.

Verfahrensvermerke:

- 1. Aufstellungsbeschuß (§ 2 BauGB) vom 23. Okt. 1990
- 2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB) am 21. Febr. 1991
- 3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB) am 25.02. - 8. März 1991
- 4. Auslegungsbeschuß (§ 3 BauGB) vom 24. Sept. 1991
- 5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB) am 21. Nov. 1991
- 6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 BauGB) vom... bis 2.12. - 3. Jan. 1992
- 7. Satzungsbeschuß (§ 10 BauGB + § 73 LBO) vom 4. Febr. 1992
- 8. Anzeigeverfahren (§ 11 BauGB) 31. Juli 1992
- 9. Ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens (§ 12 BauGB) am 13. August 1992
- 10. Rechtsverbindlichkeit des Planes (§ 12 BauGB) 13. August 1992
- 11. Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 4 BauGB erlöschen am 31.12. 1995

Mit Erlaß vom 31.07.1992 wurde gemäß § 11 Abs. 3 BauGB keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

gez. Dr. Haas

beurkundet

Reschke
Reschke



Rudersberg, den 31. März 1992

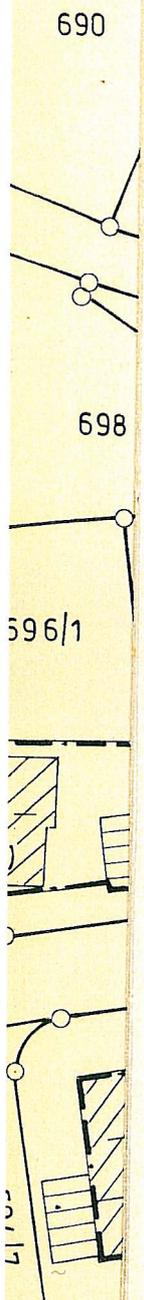
Kunz

(Unterschrift)
Bürgermeister

Ausgefertigt:
Rudersberg, den 7. August 1992

Kunz

(Unterschrift)



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

31.12.1995

Mit Erlaß vom 31.07.1992 wurde
gemäß § 11 Abs. 3 BauGB keine
Verletzung von Rechtsvorschriften
geltend gemacht.

gez. Dr. Haas

beurkundet

Reschke



Rudersberg, den 31. März 1992

Ausgefertigt:
Rudersberg, den 7. August 1992

[Handwritten signature]

(Unterschrift)
Bürgermeister

[Handwritten signature]

(Unterschrift)
Bürgermeister

Gefertigt: Urbach, den 30. August 1991

[Handwritten signature]

(Unterschrift)

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

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

Entwurf:

DIPL. ING.
FREIER A
TEL. 07183
KREHWIN
7062 RUD

Event
leitung

10

