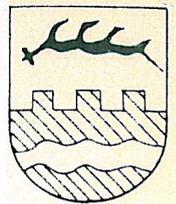


Rems - Murr - Kreis  
 Gemeinde Rudersberg  
 Gemarkung Rudersberg  
 Flur: 0



**Genehmigt**  
 gem. Erlaß des  
 Landratsamtes  
 Rems-Murr-Kreis



vom 1 0. NOV. 1986

gez.  
 beurkundet

Jeiden  
*[Signature]*  
 Heber

# Bebauungsplan „Kelterstraße - Ost“

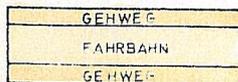
- Vorgänge:
1. Beb. Plan „Beim neuen Schulhaus“ gen.v. 4.2.1965
  2. Beb. Plan „Badwiesen“ gen. v. 8.2.1965
  3. Beb. Plan „Neue Schulstraße“ gen.v. 5.8.1971

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

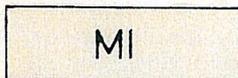
## Zeichenerklärung:



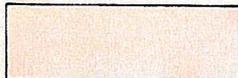
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
 des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BBauG)



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



Mischgebiet (§6 BauNVO)



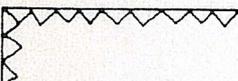
Fläche für den Gemeinbedarf - Kirche -  
 (§ 9(1) Nr.5 BBauG)



Nicht überbaubare Grundstücksfläche  
 Überbaub. Grundstücksfläche (§9(1)Nr. 2 BBauG)  
 Baugrenze (§ 23(3) BauNVO)



Garage - Stellplatz (§ 9 (1) Nr. 4 BBauG)



Von der Bebauung freizuhalten  
 Flächen (Sichtfelder): (§9(1) Nr. 10 BBauG)



Flächen für Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen  
 Umwelteinwirkungen (§9(1) Nr. 24 BBauG)

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

Füllschema der Nutzungsschablone



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

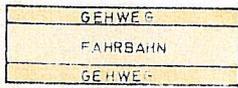
Abgrenzung unterschiedl. Nutzung (§ 11(1) Nr. 1 BauNVO)

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

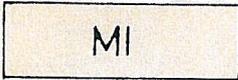
## Zeichenerklärung:



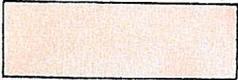
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BBauG)



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



Mischgebiet (§ 6 BauNVO)



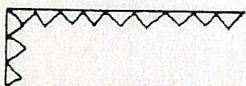
Fläche für den Gemeinbedarf - Kirche - (§ 9(1) Nr. 5 BBauG)



Nicht überbaubare Grundstücksfläche  
Überbaub. Grundstücksfläche (§ 9(1) Nr. 2 BBauG)  
Baugrenze (§ 23(3) BauNVO)



Garage-Stellplatz (§ 9 (1) Nr. 4 BBauG)



Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtfelder): (§ 9(1) Nr. 10 BBauG)



Flächen für Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BBauG)

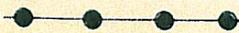
Art d baul Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachneigung

Füllschema der Nutzungsschablone



Firstrichtung (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)

Die Eintragung im Lageplan ist zwingend.



Abgrenzung unterschiedl. Nutzung (§ 1(4) Nr.1 BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung

II

Zahl der Vollgeschosse (§ 17 + 18 BauNVO) hier z. B. 2 (§ 2 (5) LBO)

0.4

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

0.8

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



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

DN 48-53°

Dachneigung hier z. B. 48- 53°



Stützmauer (§ 9 (1) Nr. 26 BBauG)

VB 285.25

Visierbruch

3.23 % →

Gefällsrichtung und Gefällsverhältnis



Straßenquerneigung



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9(1) Nr. 11 BBauG)

## Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I, S.2256 ber. S.3617), zuletzt geändert durch Art.1 Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. I, S.949)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I, S.1763)
- 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)
- 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) BBauG + BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung: ( § 9(1) Nr. 1 BBauG)  
MI = Mischgebiet ( § 6 BauNVO)  
Fläche für den Gemeinbedarf - Kirche - ( § 9(1) Nr. 5 BBauG)
2. Maß der baulichen Nutzung: ( § 9(1) Nr. 1 BBauG)  
Zahl der Vollgeschosse ( § 17(4) + § 18 BauNVO)  
Grundflächenzahl ( § 19 BauNVO)  
Geschoßflächenzahl ( § 20 BauNVO)  
Siehe Nutzungsschablone im Lageplan.
3. Bauweise: ( § 9(1) Nr. 2 BBauG + § 22 BauNVO)  
Offene Bauweise ( § 22(2) BauNVO)  
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
4. Stellung der baulichen Anlagen: ( § 9(1) Nr. 2 BBauG)  
Die im Lageplan eingezeichneten Firstrichtungen 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 BBauG + § 12 BauNVO)  
Garagen sind nur in den dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
7. Von der Bebauung freizuhalten Flächen (Sichtfelder): ( § 9(1) Nr. 10 BBauG)  
Die im Lageplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung, die höher als 0.60 m über die Fahrbahnoberkante hinausragen, freizuhalten.
8. Flächen für Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen:  
( § 9(1) Nr. 24 BBauG)  
Bei den Gebäuden Welzheimer Str. 41, 47, 49 sowie Kelterstr. 2 und Schulstr. 44 sind folgende Lärmschutzmaßnahmen zu berücksichtigen:  
Bei Wohnungen müssen die Außenbauteile (Außenwände, Fenster und

A. Planungsrechtliche Festsetzungen: ( § 9(1)+(2) BBauG + BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung: ( § 9(1) Nr. 1 BBauG)  
MI = Mischgebiet ( § 6 BauNVO)  
Fläche für den Gemeinbedarf - Kirche - ( § 9(1) Nr. 5 BBauG)
2. Maß der baulichen Nutzung: ( § 9(1) Nr. 1 BBauG)  
Zahl der Vollgeschosse ( § 17(4) + § 18 BauNVO)  
Grundflächenzahl ( § 19 BauNVO)  
Geschoßflächenzahl ( § 20 BauNVO)  
Siehe Nutzungsschablone im Lageplan.
3. Bauweise: ( § 9(1) Nr. 2 BBauG + § 22 BauNVO)  
Offene Bauweise ( § 22(2) BauNVO)  
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
4. Stellung der baulichen Anlagen: ( § 9(1) Nr. 2 BBauG)  
Die im Lageplan eingezeichneten Firstrichtungen 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 BBauG + § 12 BauNVO)  
Garagen sind nur in den dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtfelder): ( § 9(1) Nr. 10 BBauG)  
Die im Lageplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung, die höher als 0.60 m über die Fahrbahnoberkante hinausragen, freizuhalten.
8. Flächen für Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen:  
( § 9(1) Nr. 24 BBauG)  
Bei den Gebäuden Welzheimer Str. 41, 47, 49 sowie Kelterstr. 2 und Schulstr. 44 sind folgende Lärmschutzmaßnahmen zu berücksichtigen:  
Bei Wohnungen müssen die Außenbauteile (Außenwände, Fenster und Dächer), die zur <sup>Welzheimer</sup> 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 nach Nordwesten 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 einschl. Lüftungselement nicht oder nur max. 1 dB verschlechtern.

m  
re  
30 m

ide  
)

d  
ssig.

in

ten.  
anzu-  
ages  
kmal-  
ein-

ie

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen: (§ 9(4) BBauG + § 11 LBO + § 73 LBO)

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

Wohngebäude müssen Satteldächer erhalten.  
Dachneigung siehe Nutzungsschablone im Lageplan.

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

2.1 Dacheindeckung: Die Dächer der Wohngebäude sind mit rot-rotbraunem Eindeckungsmaterial in kleinmaßstäblichen Formaten (Ziegelgröße) einzudecken.

2.2 Farbgebung: Für die Farbgebung der Außenwände der baulichen Anlagen sind nur erdgebundene Farben mit den Remissionswerten 15 bis 80 zulässig.

3. Außenantennen: (§ 73(1) Nr. 3 LBO)

Pro Wohngebäude ist nicht mehr als eine Außenantenne zulässig.

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

Es sind nur Heckenbepflanzung und einfache Holzzäune bis max. 1.00 m zugelassen. Ausnahme: An öffentlichen Verkehrsflächen sind massive Grundstückseinfriedigungen (Mauern oder Sockelmauern) bis max. 0.30 m zugelassen.

5. Gebäudehöhen: (§ 73(1) Nr. 7 LBO)

Wohngebäude max. 6.00 m von EFH bis Schnittpunkt Außenwand Gebäude mit Unterseite Dachhaut. Ausnahme: Schulstraße 38 (Flurstück 1853) max. 7.50 m.

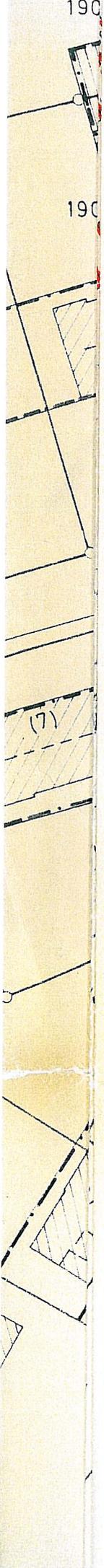
6. Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 11 LBO)

Veränderungen des natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0.50 m Höhenunterschied sind nicht zulässig. Ausnahmen sind in begründeten Fällen zugelassen.

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

Hinweis:

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzu-

- 
3. Außenantennen: ( § 73 (1) Nr. 3 LBO)  
Pro Wohngebäude ist nicht mehr als eine Außenantenne zulässig.
4. Einfriedigungen: ( § 73 (1) Nr. 5 LBO)  
Es sind nur Heckenbepflanzung und einfache Holzzäune bis max. 1.00 m zugelassen. Ausnahme: An öffentlichen Verkehrsflächen sind massive Grundstückseinfriedigungen (Mauern oder Sockelmauern) bis max. 0.30 m zugelassen.
5. Gebäudehöhen: ( § 73 (1) Nr. 7 LBO)  
Wohngebäude max. 6.00 m von EFH bis Schnittpunkt Außenwand Gebäude mit Unterseite Dachhaut. Ausnahme: Schulstraße 38 (Flurstück 1853) max. 7.50 m.
6. Aufschüttungen und Abgrabungen: ( § 11 LBO)  
Veränderungen des natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0.50 m Höhenunterschied sind nicht zulässig. Ausnahmen sind in begründeten Fällen zugelassen.

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

Hinweis:

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.

Hinweis:

Die geplanten Gebäude Welzheimer Str. 49 und Schulstraße 44 müssen in die Schulstraße entwässert werden.

## Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluß  
(§ 2 Abs.1 Satz 1 BBauG) vom 21.01.86
2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr.1  
(§ 2 Abs.1 Satz 2 BBauG) am 14.02.86
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung  
(§ 2a Abs.1-5 BBauG) am 17.02.-28.02.86
4. Auslegungsbeschluß  
(§ 2a Abs.6 Satz 1 BBauG) vom 24.06.86
5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr.4  
(§ 2a Abs.6 Satz 2 BBauG) am 11.07.86
6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs  
(§ 2a Abs.6 Satz 1 BBauG) vom.....bis 21.07.-22.08.86
7. Satzungsbeschluß  
(§ 10 BBauG + § 73 LBO) vom 16.09.86
8. Genehmigung des Bebauungsplanes  
(§ 11 BBauG + § 73 Abs. 5 LBO) am 10.11.86
9. Ortsübliche Bekanntmachung der  
Genehmigung und Auslegung von Nr.8  
(§ 12 BBauG) am 05.12.86
10. Rechtsverbindlichkeit des Planes  
(§ 12 Satz 3 BBauG) seit 05.12.86
11. Entschädigungsansprüche gem. § 44c BBauG  
erlöschen am 31.12.89

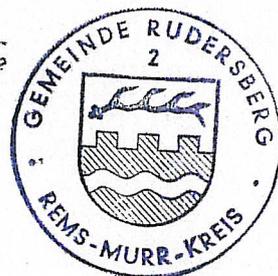
AUSGEFERTIGT !!

Rudersberg, den 5. DEZEMBER 1986

*M. M. M.*

(Unterschrift)

- **BÜRGERMEISTER** -



Gefertigt: Urbach, den 24. Juni 1986

*A. Schüle*

(Unterschrift)

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

6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs  
(§ 2a Abs. 6 Satz 1 BBauG) vom.....bis

21.07. - 22.08.86

7. Satzungsbeschluß  
(§ 10 BBauG + § 73 LBO) vom

16.09.86

8. Genehmigung des Bebauungsplanes  
(§ 11 BBauG + § 73 Abs. 5 LBO) am

10.11.86

9. Ortsübliche Bekanntmachung der  
Genehmigung und Auslegung von Nr. 8  
(§ 12 BBauG) am

05.12.86

10. Rechtsverbindlichkeit des Planes  
(§ 12 Satz 3 BBauG) seit

05.12.86

11. Entschädigungsansprüche gem. § 44c BBauG  
erlöschen am

31.12.89

AUSGEFERTIGT !

Rudersberg, den 5. DEZEMBER 1986



*M. Mühlb.*  
(Unterschrift)

- BÜRGERMEISTER -

Gefertigt: Urbach, den 24. Juni 1986

*A. Schüle*  
(Unterschrift)

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

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

1769

1/1

8

Üro  
LE