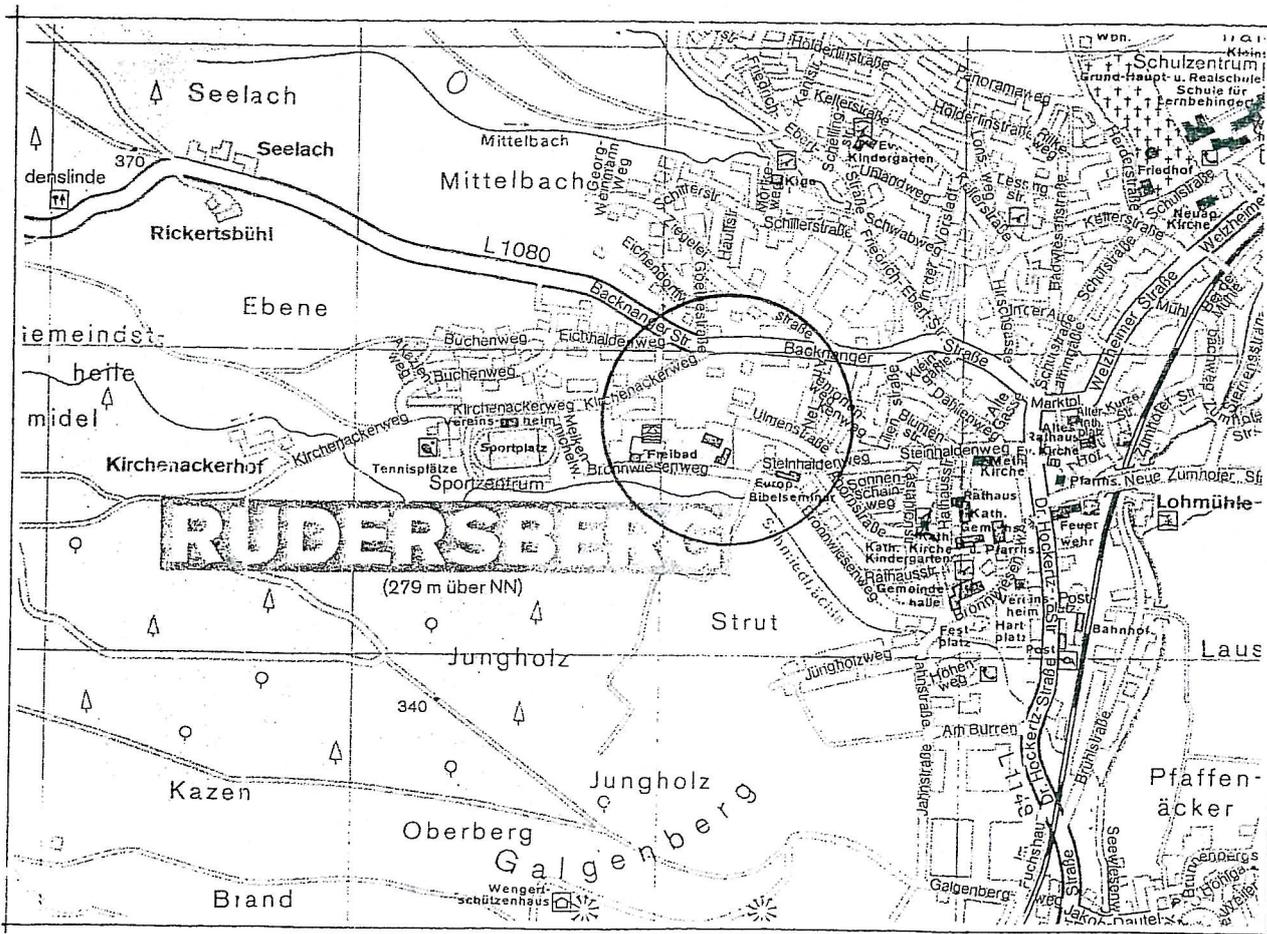


GEMEINDE RUDERSBERG

BEBAUUNGSPLAN

"KIRCHENACKERWEG"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
(§ 9 (1) BauGB; BauNVO)
- 1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1)1 BauGB;
§§ 1 - 15 BauNVO)
- WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.
- 1.2 Beschränkung der Zahl
Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)
- Innerhalb des Plangebietes wird die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beschränkt.
Zulässig sind:
- pro Einzelhaus max. 2 Wohnungen
 - pro Doppelhaushälfte max. 1 Wohnung
 - pro Reihenhausteil max. 1 Wohnung
- 1.3 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 16 (3) BauNVO)
- Die Höhe der baulichen Anlagen bemißt sich nach der Traufhöhe (TH)
Sie wird im Bebauungsplan festgelegt als Höchstgrenze in Meter über NN.
Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß vom Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluß der Außenwand. Die Traufhöhe (TH) ist mindestens über 2/3 der jeweiligen Gebäudelänge einzuhalten.
(Siehe auch beiliegender Schnitte-Plan).
- 1.4 Flächen für Garagen
und Stellplätze
(§ 9 (1) 4 BauGB)
- Stellplätze und Garagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen bzw. innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.5 Verkehrsflächen
(§ 9 (1) 11 BauGB)
- An den Aussenseiten von Wendeanlagen ist eine Freihaltezone von 1,00 m Breite für Fahrzeugüberlängen von festen Einbauten freizuhalten.
- 1.6 Maß der baulichen Nutzung
(§ 16 (5) BauNVO)
- Auf den durch Kreuzlinien abgeteilten talseitigen Teilen der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Balkone, Loggien, Wintergärten oder ähnliche Vorbauten zulässig.

Die Verwaltung ist beauftragt und darf das Einvernehmen zu Befürwortern herstellen.

TA 3.2.1998

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschuß	(§ 2 (1) BauGB) ortsübliche Bekanntmachung	am: 18.02.1997 am: 20.03.1997
Bürgerbeteiligung	(§ 3(1) BauGB) öffentliche Unterrichtung Äußerung und Erörterung	am: 20.03.1997 vom:24.03. bis: 04.04.1997
Planentwurfsbeschuß	Gemeinderatssitzung ortsübliche Bekanntmachung	am: am: -----
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	(§ 4 BauGB)	vom:18.04.1997 bis: 23.05.1997
Beschlußfassung über Bedenken und Anregungen	(§ 4 BauGB)	am: 22.07.1997
Auslegungsbeschuß	(§ 3 BauGB) Gemeinderatssitzung	am: 22.07.1997
Öffentliche Auslegung	(§ 3(2) BauGB) ortsübliche Bekanntmachung Auslegung Beschuß über Bedenken	am: 31.07.1997 vom:11.08. bis:12.09.1997 am: 30.09.1997
Satzungsbeschuß	(§ 10 BauGB)	am: 30.09.1997
Anzeige	(§ 11(3) BauGB) Ende des Anzeigeverfahrens	am: am:
Genehmigung	(§ 11 BauGB)	am: nicht erforderlich
Inkrafttreten	(§ 12 BauGB) ortsübliche Bekannt- machung	am: 02.10.1997

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:

Planbearbeiter:

Rudersberg _____, den 01.10.1997

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


Bürgermeister
(Dienstsiegel)



Gärtringen,

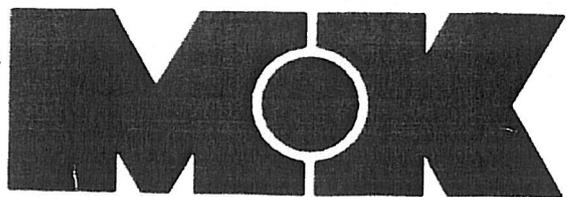
30/9/97
72/7/97

Mauthe

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. 1 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. 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)
- Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz). in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S.889), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 481)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). in der Fassung vom 12.02.1990 (BGBl. I S.205), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20.06.1990 (BGBl. I S. 1080), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 486)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft.



MAUTHE + KLUMPP
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR
HOCH- UND STÄDTEBAU MBH
SCHMIEDSTR.6 71112 GARTRINGEN
TELEFON: 07034/22037

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB; BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1)1 BauGB;
§§ 1 - 15 BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.

1.2 Beschränkung der Zahl
Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes wird die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beschränkt.

Zulässig sind:

- pro Einzelhaus max. 2 Wohnungen
- pro Doppelhaushälfte max. 1 Wohnung
- pro Reihenhausteil max. 1 Wohnung

1.3 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 16 (3) BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen bemißt sich nach der Traufhöhe (TH)

Sie wird im Bebauungsplan festgelegt als Höchstgrenze in Meter über NN.

Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß vom Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluß der Außenwand. Die Traufhöhe (TH) ist mindestens über 2/3 der jeweiligen Gebäudelänge einzuhalten.

(Siehe auch beiliegender Schnitte-Plan).

1.4 Flächen für Garagen
und Stellplätze
(§ 9 (1) 4 BauGB)

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

1.5 Verkehrsflächen
(§ 9 (1) 11 BauGB)

An den Aussenseiten von Wendeanlagen ist eine Freihaltezone von 1,00 m Breite für Fahrzeugüberlängen von festen Einbauten freizuhalten.

1.6 Maß der baulichen Nutzung
(§ 16 (5) BauNVO)

Auf den durch Kreuzlinien abgeteilten talseitigen Teilen der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Balkone, Loggien, Wintergärten oder ähnliche Vorbauten zulässig.

Die Verwaltung ist beauftragt und darf das Einvernehmen zu Befürwortern herstellen.

TA 3.2.1998

- 1.7 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)
- Die in der Planzeichnung dargestellten Böschungen sind zur Herstellung des Straßenkörpers, der öffentlichen Straßen und Wege erforderlich und vom jeweiligen Eigentümer zu dulden. Unabhängig davon sind zur Herstellung der Straßen und Wege in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken, unterirdische Stützbauwerke, Aufschüttungen und Abgrabungen entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.
- 1.8 Geh,- Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers und der Gemeinde.
- 1.9 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a BauGB)
- pfg 1:
Es sind heimische Laub- und Obstbäume als Hochstämme anzupflanzen und zu unterhalten.
- pfg 2:
Es sind heimische Gehölze und Sträucher als natürliche Feldhecke (z.B. Hartriegel, Sanddorn, Hecken- und Wildrose, Liguster, Schneeball, Feldahorn, Schlehe, Hasel) zusammenhängend anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.
(Eintragung erfolgt nach Grünordnungsplan)
Fassadenbegrünung:
Sichtbar bleibende Aussenwandflächen von Garagen, mit Ausnahme der Einfahrtsseite, sind aus einer Mischung aus laubabwerfenden und immergrünen Kletterpflanzen einzupflanzen, wie zum Beispiel:
Clematis Vitalba
Hedera helix
Humulus lupulus
Lonicera caprifolium
- 1.10 Kennzeichnung (§ 9 (5) 1 BauGB)
- Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist zu Zeiten des Freibadbetriebs, d.h., aber tageszeitlich und jahreszeitlich begrenzt, mit erheblichen Schallmissionen zu rechnen (Siehe auch Begründung zum Bebauungsplan). Das Schallschutzgutachten des Büros Dr. Schäcke und Bayer vom 16.01.1997 liegt der Begründung bei.

2.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

- 2.1 Dachneigung (§ 74 (1) LBO)
- a) Die Eintragungen beziehen sich auf die Sparrenneigung.
 - b) Garagen mit Satteldach sind mit der für die zugehörigen überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzten Dachneigungen zu errichten.
 - c) Garagen sind auch mit Flachdach zulässig. (Siehe 2.2.b).
- 2.2 Dachdeckung (§ 74 (1) 1 LBO)
- a) Satteldach
Es sind nur kleinformatische, rote bis braune Dachdeckungselemente (Ziegelgröße) zugelassen. Dachflächen sind auch als verglaste Flächen oder mit Sonnenkollektoren, wenn sie nicht mehr als 30 % der Gesamtfläche betragen und als begrünzte Dachflächen zugelassen.
 - b) Flachdach (Garagen)
Bei Ausführung gemäß 2.1c ist die Dachfläche nur erdüberdeckt, begrünt oder als Terrasse auszuführen. Sichtbar bleibende Kiesschüttung ist nicht zulässig.
- 2.3 Firstrichtung (§ 74 (1) 1 LBO)
- Die Hauptfirstrichtung ist über die gesamte Hauptgebäuelänge durchzuführen. Eine mögliche Nebenfirstrichtung ist der Hauptfirstrichtung eindeutig unterzuordnen. Sie muss mindestens 1,00 m tiefer als die Hauptfirstrichtung verlaufen. Die Firstlinie (Schnittpunkt der beiden Dachflächen) ist durchgehend auf die gesamte Dachlänge einzuhalten.
- 2.4 Dachgestaltung und Dachaufbauten (§ 74 (1) 1 LBO)
- Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte o.a. sind zusammengerechnet bis zur Hälfte der jeweiligen Dachlängen an der Traufseite des Hauptkörpers zulässig. Der Abstand zur Ortgangbegrenzung muß mindestens 1,50 m betragen. An Nebenfirsten sind keine Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte zulässig.
- 2.5 Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)
- Sind bis 1 m Höhe zulässig.

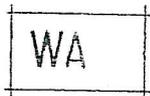
- | | | |
|-----|--|---|
| 2.6 | Niederspannungsfreileitungen
(§ 74 (1) 5 LBO) | Niederspannungsfreileitungen sind, vorbehaltlich übergeordneter Regelungen (§ 1 TWG), nicht zulässig. |
| 2.7 | Stellplatzverpflichtungen
(§ 74 (2) 2 LBO) | Gemäß Satzung der Gemeinde. |
| 2.8 | Stellplätze
(§ 74 (1) 3 LBO) | Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag als Schotterrassen - oder Rasenpflasterfläche - auszuführen. |
| 2.9 | Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 74 (1) 3 LBO) | Aufschüttungen oder Abgrabungen sind bis 1,0 m zulässig.
Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 großkroniger, einheimischer Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.
Bestehende bzw. durch Pflanzgebot festgesetzte Bäume werden angerechnet.
Stellplätze, Zufahrten und Garagenvorplätze dürfen nur mit einem wasserdurchlässigem Belag hergestellt werden.
(z.B. Rasenpflaster usw.) |

3. HINWEISE

- 3.1 Niederschlagswasser
Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser sind wünschenswert.
- 3.2 Grundwasser/Bodenschutz
Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Rems-Murr-Kreis als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.
Jede Grundwasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der Entnahme der behördlichen Zustimmung. Das Einlegen von Dränagen zur dauerhaften Grundwasserableitung nach Abschluß der Bauarbeiten ist nicht zulässig.
Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Die Regelungen "Bodenschutz bei Baumaßnahmen" (siehe Hinweisblatt Nr. 3 des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis- Umweltschutzamt - vom 31.10.1996) sind zu beachten.

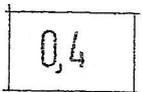
ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

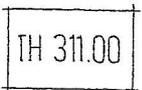


Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

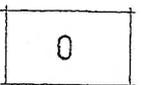


Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 19 BauNVO)

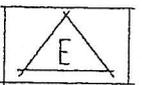


Höhe der baulichen Anlagen
TH= Traufhöhe max. ü. N.N.

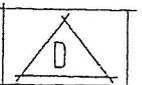
Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)



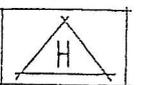
Offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



nur Doppelhäuser zulässig



nur Hausgruppen zulässig



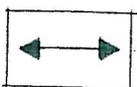
Fläche für Gemeinbedarf
(§ 9 (1) 5 BauGB
hier Kindergarten)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauNVO)



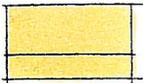
Baugrenze
(§ 23 (3) BauNVO)

Stellung der Baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

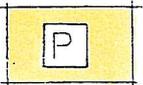


Hauptfirstrichtung

Verkehrsflächen
(§ 9 (1) 11 BauGB)



Strasse
Gehweg



Öffentliche Parkplätze

Geh- Fahr- und Leitungsrecht
(§ 9 (1) 21 BauGB)



Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche
zu Gunsten der Gemeinde.
Mit Gehrecht zu belastende Fläche zu
Gunsten der südlich angrenzenden
Anlieger

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum
Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 (1) 20, 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) 25a BauGB)

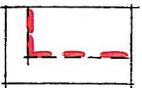


Anpflanzen von Bäumen
(§ 9 (1) 25 a BauGB)

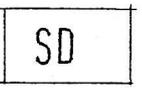


Erhaltung von Baumen
(§ 9 (1) 25 b BauGB)

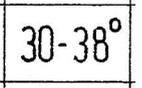
Sonstige Planzeichen



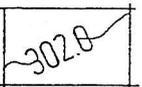
Umgrenzung von Flächen für
Garagen und Stellplätze



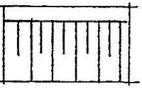
Satteldach



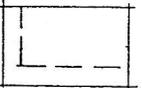
Dachneigung



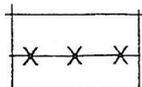
Höhenlinien



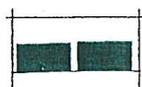
Böschungen



Grundstücksgrenzen



Abgrenzung sonstiger
Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 (7) BauGB)

Nutzungsskizzen:

Art der baulichen Nutzung	-
Grundflächenzahl	-
Bauweise	Dachform und Dachneigung

Anlagen zum Bebauungsplan sind:

Richtlinienplan -Anlage zum städtebaulichen Entwurf-
Grünordnungsplan