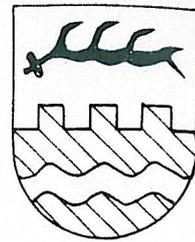


reis: R
 2007 Ge
 amarku
 ur: 0

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



Nr. I/103

Beb. Plan „Panoramaweg 27+29“

— Vereinfachte Änderung nach §13 BauGB —

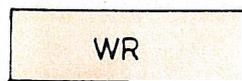
Vorgang: Beb. Plan „2. Änderung Halde - Dommele - Sauäcker“ rv. 239/1993 (wird aufgehoben)

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

Zeichenerklärung:



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



Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)



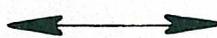
Nicht überbaubare Grundstücksfläche
 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
 Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)



Garage/Tiefgarage/Stellplatz (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Art d. baul. Nutzung	—
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform und Dachneigung

Füllschema der Nutzungsschablone



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

0,4

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



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



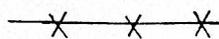
Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) - Nur Einzelhäuser zulässig



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

SD 22 - 28°

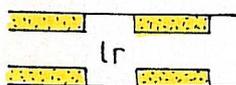
Satteldach mit 22 - 28° Neigung



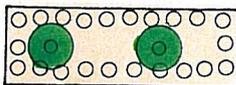
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung

2 WO

2 Wohnungen



Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)



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

egel
 WR
 0.4
 2007
 14
 38
 BEB. PLAN
 Panora
 BEB. PL
 entuell vork
 ungen im B
 5
 33

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)

WR = Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung: (§ 9(1) Nr. 1 BauGB + §§ 16 - 21 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)

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

△_D = Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO) - Nur Doppelhäuser zulässig.

4. 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.

5. Stellung der baulichen Anlagen: (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

Die im Lageplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind zwingend.

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

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zusätzlich notwendige Stellplätze sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Die Höhenlage wird festgesetzt durch: + § 18 BauNVO)

- Festlegung der max. Firsthöhen (FH).

- Vorschlag der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) als Bezugshöhe.

Auf die Eintragungen im Lageplan wird verwiesen.

8. Leistungsrechte: (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

Lr 1 = Leistungsrecht zugunsten der Gemeinde

Lr 2 = Leistungsrecht zugunsten der Gemeinde und der Neckarwerke

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

Die festgesetzten Flächen sind mit einheimischen Laubbäumen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. (z.B. Ahorn, Akazie, Linde)

Die Standorte der Bäume können jeweils bis max. 3m in alle Richtungen verschoben werden.

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

1. Gebäudehöhen: (§74(1)Nr.1 LBO)

Siehe A.7. Höhentage

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

Stellplätze für Kraftfahrzeuge 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.Ä..

3. Aufschüttungen und Abgrabungen: (§74(1)Nr.3 LBO)

Veränderungen des natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis ca. 200m zugelassen. Ausnahmen sind in begründeten Fällen zugelassen. An den Grundstücksgrenzen muß das Gelände angeglichen werden.

Hinweis: Geländeänderungen müssen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen dargestellt werden. Amtliche Geländeschnitte sind vorzulegen.

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

Wohngebäude müssen Satteldächer mit 22 - 28° Neigung erhalten.

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

Die geneigten Dachflächen sind mit kleinformatischen roten bis braunen Dachdeckungselementen (Ziegelgröße) einzudecken.

Begrünte Dächer sind zulässig.

A.10 Beschränkung der Zahl der Wohnungen: (§9(1)Nr.6 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beschränkt. Zulässig sind:

1. In den Doppelhaushälften Panoramaweg 27 bis 27/3 jeweils max. 2 Wohnungen.
2. In den Einzelgebäuden Panoramaweg 29, 29/1 und 29/2 jeweils max. 2 Wohnungen.

A.11 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen:

(§9(1)Nr.11 BauGB)

Zu- und Ausfahrten zu den Baugrundstücken dürfen ausschließlich vom Panoramaweg aus erfolgen.

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 Grundwasser freilegungen 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:

- 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)

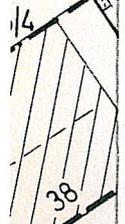
Preis: R
0000 Ge
emarku
ur: 0

Regel

WR

0.4

2007



BEB. PLAN

Panor

BEB. PLAN

ntuell vorf
ungen im E

5



33

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluß gemäß § 2(1) BauGB am

23. 7. 1996

Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am

13. 11. 1996

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

28. 11. 1996

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 für die Rechtswirksamkeit maßgebende Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Rudersberg, den... 1. 9. Nov. 1996

(Unterschrift)

SCHÜLE (RM)



Gefertigt:

Winterbach, den 5. August 1996/ 13. November 1996

(Unterschrift)

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

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