





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
Begrenzung der WE	

Füllschema der Nutzungsschablone

II

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

0,4

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

0,8

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



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



Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)  
 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

SD 30-35°

Satteldach mit 30-35° Neigung



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen



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

Event  
 leitung

10



## 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. 123) 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 28. November 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 17.12.1990 (GBl. S. 426)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.3.1987 (BGBl. I S. 889), geänd. durch Art. 6 G zur Umsetzung d. Richtlinie d. Rates v. 27.6.1985 üb. d. Umweltverträglichkeitsprüfung bei best. öffentl. u. privaten Projekten v. 12.2.1990 (BGBl. I S. 205) und Art. 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland G v. 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

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)

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

Siehe Nutzungsschablone im Lageplan.

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

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

a  = Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)  
Wohngebäude sind als Einzel- oder Doppelhäuser im Sinne der offenen Bauweise zu errichten.

Grenzgaragen können ohne die Höhenbegrenzung nach § 7 (1) Nr. 1 LBO errichtet werden.

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

Die im Lageplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen ist zwingend.

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

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

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.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhe: (§ 9 (2) BauGB + § 16 (2) Nr. 4 BauNVO + § 18 BauNVO)

Die Höhenlage wird festgesetzt durch

– Festlegung der max. zulässigen Traufhöhe von 370 m, bezogen auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe.

Traufhöhe: Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen: (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Plangebiets sind nur max. 2 Wohnungen/Gebäude zugelassen.

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

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

Wohngebäude: Satteldach mit 30- 35° Neigung

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

#### 2.1 Dacheindeckung:

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

#### 2.2 Fassadengestaltung:

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

Bei Fassadenverkleidungen sind nur kleinmaßstäbliche Formate (Ziegelgröße) zugelassen.

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

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

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

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

Als Einfriedigungen sind Hecken, Holzzäune aus senkrechten Latten oder Mauern aus Naturstein bis zu einer Höhe von max 1,00m über Straßenniveau bzw. Gelände zugelassen. Drahtzäune dürfen nur in Verbindung mit Hecken errichtet werden.

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

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

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Garagenzufahrten 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

## 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 DSchG).  
Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG 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.
3. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG) insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaber die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens.
- 3.1 Wiederverwertung von Erdaushub
  - 3.1.1 Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.
  - 3.1.2 Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.
  - 3.1.3 Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.
  - 3.1.4 Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft - Boden - Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden - Württemberg.
- 3.2 Freiflächen

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zul. Bodenpressung  $< 4 \text{ N} / \text{cm}^2$ ) ausgeführt werden.

abzuschleppen. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.

3.13 Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

3.14 Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft - Boden - Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden - Württemberg.

## 3.2 Freiflächen

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zul. Bodenpressung  $< 4 \text{ N / cm}^2$ ) ausgeführt werden.

## 3.3 Bodenbelastungen

3.3.1 Der Baubetrieb ist so zu organisieren, daß betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.

3.3.2 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, daß Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

3.3.3 Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, sind unverzüglich das Landratsamt Rems - Murr - Kreis und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Besigheim zu benachrichtigen.

3.3.4 Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

## 4. Ordnungswidrigkeiten:

Gem. § 74(2) Nr. 2 LBO können Verstöße gegen die Bebauungsplanfestsetzung mit einer Geldbuße geahndet werden.

# Verfahrensvermerke :

1. Aufstellungsbeschuß  
(§ 2 BauGB) vom ..... 13/09/94 .....
2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1  
(§ 2 BauGB) am ..... 13/10/94 .....
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung  
(§ 3 BauGB) am ..... 17/10 - 28/10/94 .....
4. Auslegungsbeschuß  
(§ 3 BauGB) vom ..... 13/12/94 .....
5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4  
(§ 3 BauGB) am ..... 22/12/94 .....
6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs  
(§ 3 BauGB) vom ..... bis ..... 02/01 - 16/01/95 .....
7. Satzungsbeschuß  
(§ 10 BauGB + § 73 LBO) vom ..... 31-JANUAR 1995 .....
8. Anzeigeverfahren  
(§ 11 BauGB) ..... NICHT ERFORD. ....  
..... NACH BAUGB MASSN. G. ....
9. Ortsübliche Bekanntmachung des  
Anzeigeverfahrens  
(§ 12 BauGB) am ..... .....
10. Rechtsverbindlichkeit des Planes  
(§ 12 BauGB) ..... 23/01/95 .....
11. Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 4 BauGB  
erlöschen am ..... 31-12. 1998 .....

Rudersberg, den .....

Ausgefertigt:

Rudersberg, den .....

**20. Feb. 1995**

.....  
(Unterschrift)  
Bürgermeister



.....  
(Unterschrift)  
Bürgermeister

Gefertigt: Urbach, den 26. Juli 1994 / **30. Nov. 1994**

.....  
(Unterschrift)

Ingenieur- u. Vermessungsbüro  
GLAUNER - ROTH - SCHÜLE  
Neumühleweg 42  
73660 Urbach  
Telefon (07181) 81418  
Telefax (07181) 89958

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