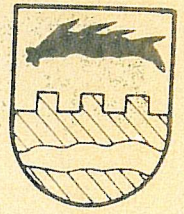


Rems - Murr - Kreis  
 Gemeinde Rudersberg  
 Gemarkung Rudersberg  
 Flur : 6 ( Zumhof )




# Bebauungsplan „Änderung Hofäcker-Zumhof“


Nr. 39

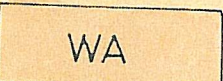
Vorgang: Beb. Plan „Hofäcker-Zumhof“ gen.v. 12.6.1967

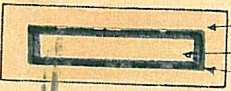
Lageplan Maßstab = 1:500 (Auszug aus dem Liegenschaftskataster)

## Zeichenerklärung:

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


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

 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

Art d. baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	—
Bauweise	Dachform und Dachneigung

Füllschema der Nutzungsschablone

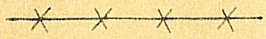
 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

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

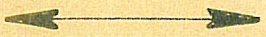
I Zahl der Vollgeschosse (§ 16(2)Nr.3 BauNVO)

03 Grundflächenzahl (§ 16(2)Nr.1 BauNVO)

△ Offene Bauweise (§ 23(2) BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen



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

I

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

03

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



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

SD 22-30°

Satteldach mit 22-30° Neigung



Zugangs- und Zufahrtsverbot (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

EFH N

Erdgeschoßfußbodenhöhe im neuen System

FH N

Firsthöhe im neuen System



Garage (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)

30) 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 81) vom 30.7.1981 (BGBl. I, S. 833).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), geändert am 14.1985 (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)  
Gemäß § 9(1) Nr. 6 BauGB sind pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zugelassen.
2. Maß der baulichen Nutzung: (§ 9(1) Nr. 1 BauGB + §§ 16 - 21 BauNVO)  
Zahl der Vollgeschosse (§ 16(2) Nr. 3 BauNVO)  
Grundflächenzahl (§ 16(2) Nr. 1 BauNVO)
3. Bauweise: (§ 9(1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)  
Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)  
Nur Einzelhäuser zulässig.
4. Stellung der baulichen Anlagen: (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)  
Die im Lageplan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend.
5. Unbedeutende Bauteile: (§ 23(3) BauNVO)  
Balkone und andere unbedeutende Bauteile dürfen die Baugrenzen bis 1.50 m überschreiten.
6. Höhe der baulichen Anlagen: (§ 9(2) BauGB + § 16(2) Nr. 4 BauNVO)  
Die Höhenlage der Wohngebäude wird festgesetzt durch:
  - Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) zwingend.
  - Festlegung der max. Firsthöhe (FH) bezogen auf die EFH.  
Firsthöhe = Schnittpunkt der Dachoberkanten.
7. Garagen: (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)

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

Die im Lageplan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend.

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

Balkone und andere unbedeutende Bauteile dürfen die Baugrenzen bis 1.50 m überschreiten.

6. Höhe der baulichen Anlagen: ( § 9 (2) BauGB + § 16 (2) Nr. 4 BauNVO )

Die Höhenlage der Wohngebäude wird festgesetzt durch :

— Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) zwingend .

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

Firsthöhe = Schnittpunkt der Dachoberkanten .

7. Garagen: ( § 9 (1) Nr. 4 BauGB )

Garagen sind nur an den dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ihr Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muß 5.00m betragen

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

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

Wohngebäude:

Satteldächer mit 22-30 ° Neigung.

Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

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

#### 2.1 Dachdeckung:

Die Dächer sind mit rot-rotbraunem Eindeckungsmaterial in kleinmaßstäblichen Formaten (Ziegelgröße) einzudecken.

#### 2.2 Farbgebung:

Bei der Farbgebung der Gebäude dürfen helle, grelle oder schwarze Farben nicht verwendet werden.

### 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 zulässig. Generell sind die Geländeänderungen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen darzustellen.

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

Es sind nur lebende Einfriedigungen (Hecken und darin einbezogene Maschen- oder Knüpfdrahtzäune), entlang öffentlicher Straßen und Wege bis max. 1,00 m Höhe, sonst bis 0,80 m Höhe zulässig.

Es dürfen nur standortgerechte, einheimische Laubgehölze gepflanzt werden.

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

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahmen der Flächen, für Stellplätze als Grünflächen oder gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Garagen dürfen nicht mit einem geschlossenen Belag hergestellt werden. Sie sind mit Rasensteinen, Spurplatten, begrenzten Fahrspuren, Pflasterbelag mit breiten Fugen u.ä. herzustellen und zu begrünen.

476

514

# Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschuß  
( § 2 BauGB ) vom 19.12. 1989
2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1  
( § 2 BauGB ) am 19.01. 1990
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung  
( § 3 BauGB ) am 31.05. 1990
4. Auslegungsbeschuß  
( § 3 BauGB ) vom 17.07. 1990
5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4  
( § 3 BauGB ) am 16.08. 1990
6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs  
( § 3 BauGB ) vom 27.08. bis 28.09.90
7. Satzungsbeschuß  
( § 10 BauGB , § 73 LBO ) vom 09.10. 1990
8. Anzeigeverfahren  
( § 11 BauGB ) 17.12. 1990
9. Ortsübliche Bekanntmachung des  
Anzeigeverfahrens  
( § 12 BauGB ) am 10.01. 1991
10. Rechtsverbindlichkeit des Planes  
( § 12 BauGB ) 10.01. 1991
11. Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 4 BauGB  
erlöschen am 31.12. 1994

Rudersberg, den .....

( Unterschrift )  
Bürgermeister

Ausgefertigt:  
Rudersberg, den 10. JANUAR 1991



( Unterschrift )  
Bürgermeister

9. Ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens (§ 12 BauGB) am

10.01.1991

10. Rechtsverbindlichkeit des Planes (§ 12 BauGB)

10.01.1991

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

31.12.1994

Rudersberg, den .....

Ausgefertigt:  
Rudersberg, den 10. JANUAR 1991

(Unterschrift)  
Bürgermeister



(Unterschrift)  
Bürgermeister

Gefertigt: Urbach, den 12. April 1990

(Unterschrift)

Ingenieur- u. Vermessungsbüro  
GLAUNER - ROTH - SCHULE  
Neumühleweg 42  
7068 Urbach  
Telefon (07181) 81418  
Tele fax (07181) 89958

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

### 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 Ver-

(Unterschrift)  
Bürgermeister



*[Handwritten Signature]*  
(Unterschrift)  
Bürgermeister

Gefertigt: Urbach, den 12. April 1990

43  
*[Handwritten Signature]*  
(Unterschrift)

Ingenieur- u. Vermessungsbüro  
GLAUNER - ROTH - SCHULE  
Neumühleweg 42  
7068 Urbach  
Telefon (07181) 81418  
Tele fax (07181) 89958

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

### 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 § 33 DSchG wird verwiesen.
2. Für Stellplätze gilt der Erlaß des Landratsamtes vom 16.10.1989  
Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muß, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen
4. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde sowie das Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen
5. Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zulässig  
Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächenwasser ist unzulässig