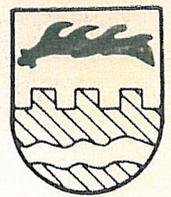


F Rems - Murr - Kreis
 C Gemeinde Rudersberg
 C Gemarkung Rudersberg
 I Flur: 2 (Klaffenbach)



Bebauungsplan „Heumahd-West“ 1/85

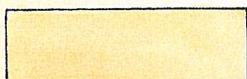
Vorgang: Beb. Plan „ Änderung Klaffenhalde I “ gen.v. 16.8.1979

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

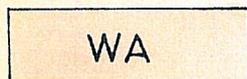
Zeichenerklärung:



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



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



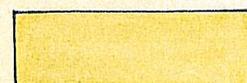
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



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



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



Fläche für die Landwirtschaft (§ 9(1) Nr. 18a BauGB)
 — Streuobstbau —

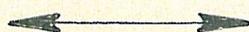


Öffentliche Grünfläche (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)
 — Kinderspielplatz —

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

BESCHRÄNK. D. WOHN-EINHEITEN

Füllschema der Nutzungsschablone



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16(5) BauNVO)

I

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

0.4

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

0.4

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



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



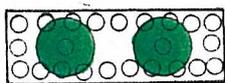
Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)
Nur Doppelhäuser zulässig.



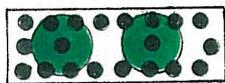
Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)
Nur Hausgruppen zulässig.

SD 30 - 35°

Satteldach mit 30-35° Neigung



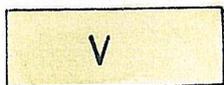
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) s. Text Ziff. A 7.



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB)
s. Text Ziff. A 8.



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



Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen
i. S. von § 127(2) 4 BauGB)



Gehrecht, Fahrrecht, Leitungsrecht (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

0/2
1/1
3/1
Ulpl
37/1
Eventu
leitung
10

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2253).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. Seite 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i.V. mit Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. II Seite 885, 1124)
- Planzeichenverordnung 1990 (Planz V 90) vom 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 Seite 58).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. Seite 770, ber. 1984 Seite 519) geändert durch Gesetze vom 1. 4. 1985 (GBl. Seite 51), vom 22. 2. 1988 (GBl. Seite 55) und vom 17.12. 1990 (GBl. Seite 426).
- Garagenverordnung (GaVo) vom 13. 9. 1989 (GBl. Seite 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)

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 Nutzungsschablonen im Lageplan.

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

3.1 Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Nur Einzelhäuser zulässig

Nur Doppelhäuser zulässig

Nur Hausgruppen zulässig

} Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan

3.2 Die Garage Heumahd 6 kann unter gemeinsamen Dach mit dem Hauptgebäude und auf der Grenze erstellt werden.

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

Die im Lageplan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend.

5. Garagen: (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)

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

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

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

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

Die festgesetzten Flächen sind ausschließlich mit einheimischen Obstbäumen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten, (z. B. Brettacher Sämling, Bittenfelder, Jakob Fischer, Gewürzluiken, Roter Boskop, Schweizer Wasserbirne, Suttgarter Geißhirtle, Pastoren Birne, Walnuß, Hauszwetschge).

pfg 2:

Die festgesetzten Flächen sind ausschließlich mit einheimischen, hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten;

(z. B. Linde, Ahorn, Birke).

—Nadelgehölze sind nicht zulässig.—

8. Pflanzbindung: (§ 9(1) Nr. 25 b BauGB)

Zur Erhaltung des Landschafts- und Ortsbildes sind innerhalb der im Lageplan dargestellten Flächen die vorhandenen Bäume dauernd zu unterhalten und gegebenenfalls nachzupflanzen.

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

Innerhalb des Plangebiets sind teilweise nur max. 2 Wohnungen zugelassen.—Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.—

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

1. Gebäudehöhe : (§ 73 (1) Nr. 7 LBO)

Max. 3,50m von EFH bis Schnittpunkt Außenwand Gebäude mit Oberkante Dachhaut.

An der Garagenseite gilt diese Festsetzung jeweils $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge. (Traufseite)

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

2.1 Wohngebäude:

Satteldächer mit 30-35° Neigung.

Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

2.2 Garagen :

Garagen, die nicht unter dem Hauptdach liegen, müssen geneigte Dächer mit 15-25° Neigung erhalten.

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

3.1 Massive Grundstückseinfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen max. 0,30m Höhe zugelassen.

3.2 Darüberhinaus ist nur Heckenbepflanzung mit darin einbezogenen Knüpfdrahtzäunen zulässig.

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

Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind nur bis $\pm 0,50$ m Höhe zulässig.

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

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

5.1 Dacheindeckung:

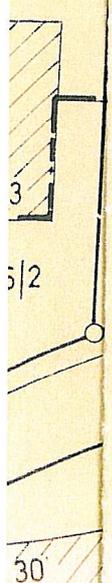
Die Dächer sind mit rot- bis rotbraunem Eindeckungsmaterial in kleimaßstäblichen Formaten (Ziegelgröße) einzudecken.

5.2 Farbgebung :

Bei der Farbgebung der Gebäude sind nur erdgebundene Farben mit den Remissionswerten 15 bis 80 zulässig.

5.3 Aneinandergebaute Gebäude und Garagen sind hinsichtlich

- Dachrandausbildung
- Dachform und Dachneigung
- Art und Farbe der Dacheindeckung zwingend anzuleichen



6. 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.



Eventu
leitung

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschuß
(§ 2 BauGB) vom 09/10/90
2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1
(§ 2 BauGB) am 25/10/90
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung
(§ 3 BauGB) am 28/10 - 09/11/90
4. Auslegungsbeschuß
(§ 3 BauGB) vom 26/02/91
5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4
(§ 3 BauGB) am 28/03/91
6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs
(§ 3 BauGB) vom 08/04 - 22/04/91 bis
7. Satzungsbeschuß
(§ 10 BauGB + § 73 LBO) vom 14/05/91
8. Anzeigeverfahren **GENEHMIGUNG**
(§ 11 BauGB) 08/11/91
9. Ortsübliche Bekanntmachung des
Anzeigeverfahrens
(§ 12 BauGB) am 26/03/92
10. Rechtsverbindlichkeit des Planes
(§ 12 BauGB) 26/03/92
11. Entschädigungsansprüche gem § 44 Abs. 4 BauGB
erlöschen am 31/12/95

Rudersberg, den

Ausgefertigt:
Rudersberg, den 23. März 1992

.....
(Unterschrift)



.....
(Unterschrift)

Gefertigt: Urbach, den 14.1.1991 / 14.5.1991

.....
(Unterschrift)

Ingenieur- u. Vermessungsbüro
GLAUNER - ROTH - SCHÜLE
Neumühleweg 42
7068 Urbach
Telefon (07181) 81418
Telefax (07181) 89958

.....
- SCHNEIDER (BT) -

Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtliche genehmigte Festsetzungen

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. Die zur Befestigung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Betonfundamente für Rand- und Rabattensteine sind vom jeweiligen Anlieger zu dulden.
3. Wird im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Waiblingen als Untere Wasserbehörde sowie das Wasserwirtschaftsamt Besigheim, Außenstelle Schorndorf als technische Fachbehörde sowie das Bürgermeisteramt zu benachrichtigen. Grundwasser darf auf Dauer der Sammelkläranlage nicht zugeleitet werden.
4. Stellplatznachweis : (Erlaß LRA v. 20. 10. 1989)
 - a) Wohngebäude mit einer Wohnung 2,0 Stellplätze
(Einzelgebäude , Doppelhaushälften , Reihenhäuser)
 - b) Wohngebäude mit mehr als einer Wohnung
(Mehrfamiliengebäude , Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung)
 - je Wohnung mit weniger als 50 qm Wohnfläche 1,0 Stellplätze
 - je Wohnung mit mehr als 50 qm Wohnfläche 1,5 StellplätzeBei großen Wohnungen (ab 110 qm Wohnfläche) ist die Anzahl zu erhöhen. Ergeben sich bei der Berechnung Bruchzahlen, so ist aufzurunden. Grundlage für die Wohnflächenberechnung ist DIN 283.
 - c) Für alle anderen Gebäude und Anlagen gelten die Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift vom 8. 12. 1986.
 - d) Die Entscheidung über die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird von der Baurechtsbehörde getroffen.