

B e b a u u n g s p l a n

Ruth II vom 6.11.1977

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Art der baulichen Nutzung:

WR-Gebiet: Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO, hier: kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sind unzulässig.

WA-Gebiet: Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO Ziffer 2,5 und 6 (nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen, Ställe für Kleintierhaltung) sind unzulässig.

2. Stellplätze/Garagen:

2.1 Anzahl:

Entsprechend den Richtzahlen des Innenministeriums von Baden-Württemberg.

2.2 Stellung:

Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück unterzubringen. Sie dürfen die hintere Baugrenze von der Zufahrtsstraße aus nicht überschreiten, ausgenommen Eckgrundstücke.

2.3 Straßenabstände:

Mind. 5,0 m bei Senkrechstellung (Tor/Straßengrenze),
mind. 2,0 m bei Parallelstellung (Längsseite/Straßengrenze)

2.4 Dachform/-farbe:

Flachdach, Pultdach max. 15° (Traufe talseitig) oder entsprechend der Dachform und -farbe des Hauptbaukörpers.

3. Nebengebäude (NG):

3.1 Zulässigkeit:

Im WR-Gebiet unzulässig, im WA-Gebiet nur innerhalb der Baugrenzen und in Verbindung mit Garagen (bis 12 qm Grundfläche).

3.2 Traufhöhe:

Max. 3,20 m über Straßen- bzw. Geländeoberkante.

3.3 Dachform: Entsprechend Abs. 2.4

4. Hauptbaukörper:

4.1 Sockelhöhe (Fußbodenoberkante EG bzw. UG):

Max. 0,45 m i.M. über Straßenoberkante bei Grundstücken talseits der Straße,

max. 0,45 m i.M. über Geländeoberkante bergseits bei Grundstücken bergseits der Straße-
soweit es die Kanallage zuläßt.

4.2 Kniestock: Bei einer sichtbaren Geschoßhöhe max. 0,60 m, bei mehreren sichtbaren Geschoßhöhen unzulässig.

4.3 Dachform/-farbe:

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen, dunkler Farbton (rot/braun).

5. Außenanlagen:

5.1 Böschungen:

Zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen Verkehrs- und angrenzender Grundstücksfläche sind auf letztgenannten Böschungen im Neigungsverhältnis von mindestens 1 : 1,3 anzulegen.

An Stelle von Böschungen können durch die Nutzungsberechtigten Stützmauern nach Maßgabe des nachfolgenden Absatzes errichtet werden.

5.2 Stützmauern:

Max. 1,20 m bergseits von Straßen,
Material: Naturstein,

5.3 Einfassungen:

Baugrundstücke sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin mit max. 0,30 m hohen Einfassungen (Sockel-Saumsteine) abzugrenzen, unbearbeitete Betonsockel sind unzulässig.

5.4 Einfriedigungen:

An öffentlichen Verkehrsflächen max. 1,0 m (ausgenommen Sichtwinkelbereich 0,80 m), auf Stützmauern ab 1,0 m Höhe nur in Form von Schutzabpflanzungen zulässig.

An allen übrigen Grundstücksgrenzen max. 1,50 m Gesamthöhe.

5.5 Werbeanlagen:

Im WR-Gebiet unzulässig.

6. Ausnahmen:

Falls nachbarliche und öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen, können in Härtefällen gemäß § 31 (1) BBauG und § 94 (1) LBO nachfolgende Ausnahmen zugelassen werden:

6.1 Zeichnerische Festsetzungen:

- a) Überschreitung der Baugrenzen um max. 1,5 m für Gebäudeteile (Treppenhäuser, Balkone usw. bis max. 1/3 der Gebäudelänge, sofern ein Abstand von mind. 5,0 m zur nächstgelegenen Grenze nicht unterschritten wird; § 23 Abs. 3 BBauNVO).
- b) Über bzw. Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung um max. 4 Grad, außerdem Walmdach max. 30 Grad in allen Baugebieten.
- c) Abweichung von der festgesetzten Hauptfirstrichtung.
- d) Versorgungseinrichtungen sind gemäß § 14 (2) BauNVO im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig, auch sofern für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

6.2 Schriftliche Festsetzungen:

Zu Abs. 2,3: Mind. 3,0 m bzw. 0,50 m bei Parallelstellung,
zu Abs. 4,1: Überschreitung um max. 0,20 m,
zu Abs. 5.2: Überschreitung um max. 0,40 m.

ZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 3 u. 4 BauNVO)

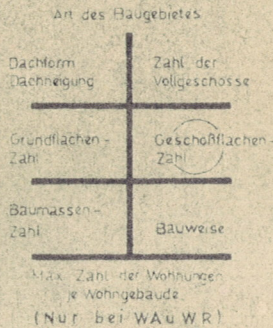


Reines Wohngebiet

Allgemeines Wohngebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 16 - 22 BauNVO)

S-Satteldach
F-Flachdach
P-Pultdach
W-Walmdach
Sh-Sheddach
(Gradangaben A.T.)



- II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- II Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- II-III mind. 2 - max. 3 Vollgeschosse
- I+U 1 Vollgeschoss + anrechenbares Untergeschoss
gem. § 2 (4) LBO (bergwärts 1 - talwärts 2 Geschosshöhen)
- III+T Zahl der Vollgeschosse + Terrassengeschoss
- o offene Bauweise
- o nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g geschlossene Bauweise
- b besondere Bauweise
- o nur Einzelhäuser zulässig

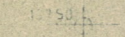
3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 23 BauNVO)

Baugrenze

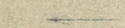
4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 3 BBauG)



Straßenverkehrsflächen
(Die Gliederung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich)



projekt: Straßenhöhe über NN



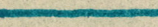
Straßenneigung

Straßenbegrenzungslinie
Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



öffentl. Parkplätze

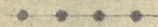
5. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN



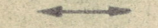
geplante Grundstücksgrenzen
Vorschlag für die Parzellierung



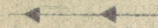
Plangebietsgrenze



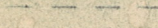
Abgrenzung untersch. Nutzung



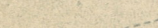
Hauptstrichrichtung



Leitungsrecht (Wasser - Abwasserleitung)



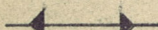
Geh- Fahr- und Leitungsrecht



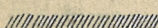
Sichtwinkel (Einfriedigung, Bewuchs)
max. 0,80 m



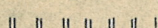
Von der Bebauung freizuhalten der Grundstücksteil



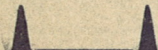
Elt. Freileitung



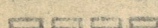
Bachlauf



Zufahrtsverbot

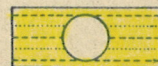


Grenze der Ortsdurchfahrt

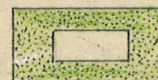


Grenze des am 8.8.1961 gen. Bebauungsplanes "RUTH"

6. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 5 u. 7 BBauG)



7. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG)



Kinderspielplatz



Verkehrsgrün

enom-
ab 1,0 m
J.
Gesamt-

ht be-
ht ent-
BBauG
en wer-

ür Ge-
max.
mind.
ritten
Dachnei-
Grad

chtung.
BauNVO
ch so-
etzt

ellung,

ANSCHLUSS
gen.
BEBAUUNGSPLAN
am 8.8.1961

RUTH

ALMSTRASSE

(Hofacker)

WA
S 25-35° I+U
025 (04)
- 0

WR
S 25-35° II
035 (07)
- 0

WA
S 25-35° II
03 (06)
- 0

WR
S 20-30° I+U
035 (05)
- 0
2W

WR
S 20-30° I+U
035 (05)
- 0
2W

WR
S 20-30° I+U
035 (05)
- 0

K 283

