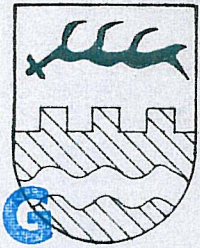


Rems - Murr - Kreis
 Gemeinde Rudersberg
 Gemarkung Rudersberg
 Flur: 4 (Oberndorf)



ROHABZUG

Beb. Plan u. Örtliche Bauvorschriften „Änderung Weiler“

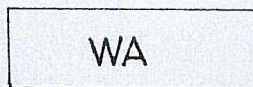
Vorgang: Beb. Plan „Weiler“ rv. 19.4.1968

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

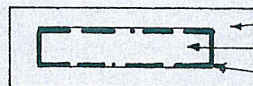
Zeichenerklärung:



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



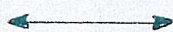
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



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

Art d. baul. Nutzung	Traufhöhe s. Text A. 8.
Grundflächenzahl	—
Bauweise	Dachform und Dachneigung
Beschränkung der Zahl der Wohnungen	

Füllschema der Nutzungsschablone



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

TH max. 4.20 m

Traufhöhe max. 4.20 m

0.4

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



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

TH max. 4.20 m

Traufhöhe max. 4.20 m

0.4

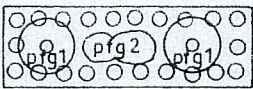
Grundflächenzahl (§ 16(2) Nr.1 BauNVO + § 19 BauNVO)



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

SD 22°-32°

Satteldach mit 22° - 32° Neigung



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

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)

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

Siehe Nutzungsschablone im Lageplan.

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



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

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

Die im Lageplan eingetragene Firstrichtung ist zwingend.

5. Überbaubare Grundstücksflächen: (§ 9(1) Nr. 2 BauGB + § 23(1) + (3) BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.

Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5(6) Nr. 1, 2 LBO z. B. Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenster Vorbauten dürfen die Baugrenze bis max. 1.50 m überschreiten.

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

Garagen, überdachte Stellplätze (Carport) und Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Zufahrt zu diesen Anlagen hat von der Rudersberger Straße her zu erfolgen.

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

Innerhalb des Plangebietes wird die Zahl der Wohnungen beschränkt:

- Max. 2 Wohnungen pro Einzelhaus.
- Max. 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte.

8. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen: (§ 9(3) BauGB + § 16(2) Nr. 4 BauNVO + § 18 BauNVO)

Die Höhenlage wird festgesetzt durch:

Wohngebäude: Festlegung der max. zul. Traufhöhe (TH) von max. 4.20m bezogen auf die Erdgeschossfussbodenhöhe (EFH).

Die max. zul. Traufhöhe gilt für mind. 2/3 der Gebäudelänge.

Traufhöhe = Schnittpunkt Aussenkante Aussenwand mit Oberseite Dachhaut.

Garagen: Es gilt die LBO.

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

Die Höhenlage wird festgesetzt durch:

Wohngebäude: Festlegung der max.zul. Traufhöhe (TH) von max. 4.20m bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

Die max.zul. Traufhöhe gilt für mind. $\frac{2}{3}$ der Gebäudelänge.

Traufhöhe = Schnittpunkt Aussenkante Aussenwand mit Oberseite Dachhaut.

Garagen: Es gilt die LBO.

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

pfg 1: Pflanzung von heimischen Bäumen.

Pro angefangene 300m² Grundstücksfläche ist ein mittelgroßer heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Arten, die dieser Festsetzung entsprechen sind z.B.:

Acer campestre	—	Feldahorn	Carpinus betulus	—	Hainbuche
Crataegus laevigata	—	Weißdorn	Pyrus calleryana	—	Stadtbirne
Prunus avium	—	Vogelkirsche	Sorbus aria	—	Mehlbeere

Regionaltypische Obstbaum-Hochstämme

pfg2: Pflanzung von heimischen Sträuchern.

Am südlichen Grundstücksrand ist in einer Breite von 2m eine frei wachsende Hecke aus heimischen Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Arten, die dieser Festsetzung entsprechen sind z.B.:

Cornus sanguinea	—	Hartriegel	Corylus avellana	—	Hasel
Euonymus europaeus	—	Pfaffenhütchen	Sambucus nigra	—	Holunder
Rosa canina	—	Heckenrose	Viburnum lantana	—	Schneeball

B. Örtliche Bauvorschriften: (§ 74 LBO)

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

Wohngebäude: Satteldach mit 22° - 32° Neigung.

Garagen: Es gilt die LBO.

2. Äussere Gestaltung der Gebäude: (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1. Die geneigten Dachflächen sind mit kleinformatigem Dachdeckungsmaterial (Ziegelgrösse) einzudecken. Dabei sind folgende Farben zugelassen: rot, braun, grau. Schwarze, blaue und grüne Farben sowie Hochglanzfarben (Hochglanzengoben) sind nicht zugelassen. Verglaste Dachflächen sind zugelassen, der Glasflächenanteil darf max. 30% der Gesamtdachfläche betragen.

Die Installation von Energiegewinnungsanlagen ist zugelassen, die festgesetzte Dachneigung muss jedoch eingehalten werden.

Für Dachflächen mit einer Neigung bis max. 15° z. B. Dachaufbauten wird als Dachdeckungsmaterial auch Zinkblech bzw. Kupferblech zugelassen.

2.2. Die Aussenfassaden sind in gedeckten Farben auszuführen. (Hellbezugswert (20 - 80), reinweisse oder schwarze Anstriche bzw. Materialien sind nicht zulässig.

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

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Erschliessungsflächen und Stellplatzflächen gärtnerisch anzulegen.

Erschliessungsflächen (Garagenzufahrten, Wege) und oberirdische Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen (Abflussbeiwert ≥ 0.5) hergestellt werden. Wasserdurchlässige Beläge sind z. B.: Rasensteine, Spurplatten, Schottermassen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen u. Ä. Mit dem Bauantrag ist ein Plan zur Gestaltung der Freiflächen einschliesslich Pflanzplan im Massstab 1:100 oder 1:200 einzureichen.

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

Veränderungen des vorhandenen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 100m zugelassen, in begründeten Fällen sind Ausnahmen nach § 31 (1) BauGB möglich. Für die Zufahrten zu den Garagen sind die erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig.

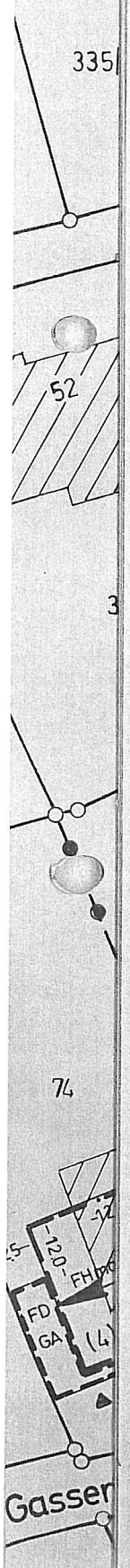
An den Grundstücksgrenzen ist ein harmonischer Ausgleich zum Gelände auf den Nachbargrundstücken vorzunehmen.

Hinweis: Geländeänderungen müssen im ganzen Ausmass in den Bauvorlagen dargestellt werden.

5. Aussenantennen: (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Wohngebäude ist max. 1 Aussenantenne und 1 Satellitenempfangsanlage zulässig. Bei Errichtung einer Satellitenempfangsanlage auf dem Dach eines Gebäudes ist diese Anlage farblich an die Dachfarbe anzugleichen; Werbehinweise auf der Anlage sind nicht zulässig.

6. Stellplatznachweis: (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)



zu den Gärten sind die erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig.

An den Grundstücksgrenzen ist ein harmonischer Ausgleich zum Gelände auf den Nachbargrundstücken vorzunehmen.

Hinweis: Geländeänderungen müssen im ganzen Ausmass in den Bauvorlagen dargestellt werden.

5. Aussenantennen: (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Wohngebäude ist max. 1 Aussenantenne und 1 Satellitenempfangsanlage zulässig. Bei Errichtung einer Satellitenempfangsanlage auf dem Dach eines Gebäudes ist diese Anlage farblich an die Dachfarbe anzugleichen; Werbehinweise auf der Anlage sind nicht zulässig.

6. Stellplatznachweis: (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

- Wohneinheiten bis 50 qm Wohnfläche: 1 Stellplatz.
- Wohneinheiten bis 70 qm Wohnfläche: 15 Stellplätze.
- Wohneinheiten über 70 qm Wohnfläche: 2 Stellplätze.

Sofern sich bei der Berechnung halbe Stellplätze ergeben, ist aufzurunden.

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 Untere Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Abteilung 2 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 zu benachrichtigen.
- 2.3. Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Gestattung. 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 verwiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben 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. Abschleppen des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zul. Bodenpressung $< 4 \text{ N/cm}^2$) ausgeführt werden.

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

31.4. 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.

32. 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.

33. Bodenbelastungen

33.1. 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.

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

33.3. Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Rems-Murr-Kreis zu benachrichtigen.

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

4. Werden bei Erdbewegungen Altlasten festgestellt, so ist dies den Geschäftsbereichen Umweltschutz und Gesundheit beim Landratsamt Rems-Murr-Kreis mitzuteilen.

5. Bei der Bauausführung der Gebäude ist auf den Einbruchsschutz zu achten. Auf die Möglichkeit einer kostenlosen sicherungstechnischen Beratung durch die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bei der Polizeidirektion Waiblingen, Tel. 07151/562586, wird verwiesen.

Gen
Gen
Flu

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss gemäss § 2 (1) BauGB am



06/02/2007

Auslegungsbeschluss gemäss § 3 BauGB am

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäss § 3 BauGB vom... bis

23/02 - 23/03/2007

Als Satzung gemäss § 10(1) BauGB vom Gemeinderat beschlossen am

22/05/2007

In Kraft getreten gem. § 10(3) BauGB durch die öffentliche Bekanntmachung im Gemeindeblatt am

31/05/2007

Rudersberg, den

31/05/2007

Schneider
Bürgermeister

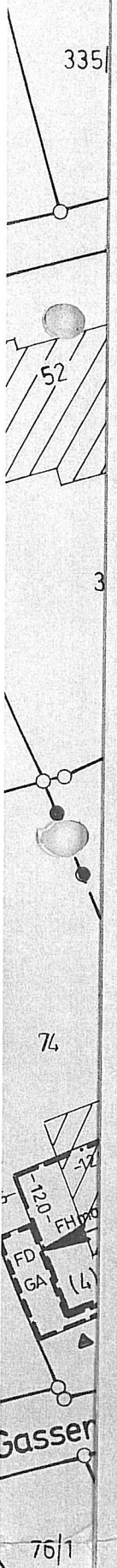


Gefertigt: Winterbach, den 5. Januar 2007

(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.

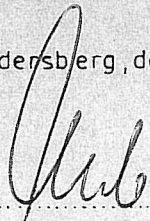


Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtliche genehmigte Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

Ausfertigung:

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 die für die Rechtswirksamkeit massgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Rudersberg, den 23/05/2007



Schneider
Bürgermeister



Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414).
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132),
geändert durch Einigungsvertrag vom 31.8.1990 i.V mit Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl. II S. 885, 1124).
- die Planzeichenverordnung (Planz V90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8.8.1995 (GBl. S. 617).

Jeweils in der derzeit geltenden Fassung!