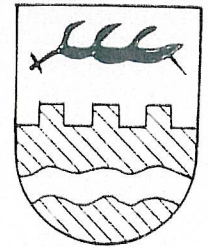


Re
Ge
Ge
Fl

Rems-Murr-Kreis
Gemeinde Rudersberg
Gemarkung Rudersberg
Flur : 0




Nr. 117

Bebauungsplan „ Akazienweg “

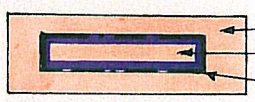
Vorgang: Beb. Plan „ Änderung und Erweiterung II Eichhalde “
RV. 21.10.1993


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

Zeichenerklärung:

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

 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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


 GA Garage (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)


Art d. baul. Nutzung	Höhenbeschränkung siehe Text A.8.
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform und Dachneigung
Beschränkung d. Wohnungen	

Füllschema der Nutzungsschablone

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

0,4 Grundflächenzahl (§ 16(2) Nr. 1 BauNVO + § 19 BauNVO)

 0,8 Geschoßflächenzahl (§ 16(2) Nr. 2 BauNVO + § 20 BauNVO)

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

1173

112



Irreguläre Bauweise (§ 22(2) BauNVO)
Nur Doppelhäuser zulässig

SD 22-30°

Satteldach mit 22-30° Neigung

EFH

Erdgeschoßfußbodenhöhe

TH

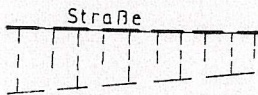
Traufhöhe



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



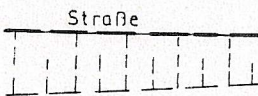
Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen
im Sinne von § 127(2) Nr. 4 BauGB.



Straße

Aufschüttung

Flächen für Aufschüttungen und Abgraben,
soweit sie zur Herstellung des
Straßenkörpers erforderlich sind



Straße

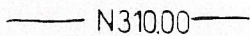
Abgrabung

(§ 9(1) Nr. 26 BauGB)

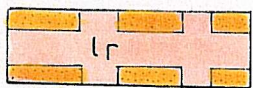
997

VBN 305.96

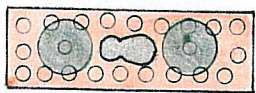
Visierbruch



Höhenlinie mit Höhenzahl im neuen System

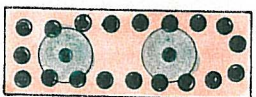


Leitungsrecht (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)



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

-Siehe Text A.11-



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9(1) Nr. 25b BauGB) -Siehe Text A.12-

01/1

1014

Even
leitung

10

Z.T.

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)

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

Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.

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

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

Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.

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

Balkone, Vordächer, Erker und Wintergärten dürfen die Baugrenzen bis 150m überschreiten. Sie müssen der baulichen Gesamtanlage jedoch deutlich untergeordnet sein. (max. 1/3 der Gebäudelänge).

Ausnahmen sind in begründeten Fällen zugelassen.

5. Überbaubare Grundstücksflächen: (§9(1) Nr.2 BauGB i. V. m. §23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach §23(3) BauNVO festgelegt.

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

Die im Lageplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind zwingend.

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

Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zusätzlich notwendige Stellplätze sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

8. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen:

(§9(2) BauGB + §16(2) BauNVO + §18 BauNVO)

Die Höhenlage wird festgesetzt durch:

— Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) als Bezugshöhe.

Auf die Fintrauma im Innenplan wird verwiesen.

— Festlegung der max.zulässigen Traufhöhe (TH) von 4,00m bezogen auf die EFH.

Eine Veränderung der EFH ist zulässig, jedoch darf die auf die EFH bezogene Traufhöhe nicht überschritten werden.

Traufhöhe = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberseite Dachhaut.

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

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

Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.

In den Doppelhaushälften Akazienweg 5 und 7 sind neben 1 Hauptwohnung jeweils noch 1 Einliegerwohnung bis 40qm zulässig. (GR-Beschluß vom 23.02.1999).

10. Leitungsrecht: (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

Siehe Eintragungen im Lageplan.

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

Die festgesetzten Flächen sind zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

Die Standorte dürfen bis 3 m verschoben werden.

pfg 1: Pflanzgebot für einheimische, hochstämmige Obstbäume.

Z.B. Apfel, Birne, Süßkirsche, Zwetschge, Walnuß.

pfg 2: Pflanzgebot für heimische Sträucher.

Z.B. Liguster, Hainbuche, Weißdorn.

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

Pflanzbindung für Obstbäume.

Die Bäume sind zu erhalten, zu sichern, zu pflegen und bei natürlichem Abgang nachzupflanzen bzw. zu ersetzen.

13. Sicherung des Oberbodens: (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)

Der Oberboden muß vor Baubeginn in Lagen profilgerecht abgeschoben und lagenweise auf dem jeweiligen Grundstück gelagert werden. Nach Beendigung der Baumaßnahme muß der Oberboden in Lagen wieder profilgerecht eingebaut werden.

Besonderer Hinweis:

Westlich des Plangebietes befindet sich der bestandsgeschützte landwirtschaftliche Betrieb Kirchenackerhof 1. Von den dort ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzungen können Immissionen ausgehen, die im Rahmen des Rücksichtnahmegebotes hinzunehmen sind.

ne
Ge
Ge
Fl

B. Örtliche Bauvorschriften: (§ 74 LBO)

1. Dachform und Dachneigung: (§ 74(1) Nr. 1 LBO)
Wohngebäude: Satteldächer mit 22-30° Neigung.
Garagen: Flachdächer mit Begrünung, bzw. Satteldächer mit 20-25° Neigung.
2. Äußere Gestaltung der Gebäude: (§ 74(1) Nr. 1 LBO)
2.1 Die geneigten Dachflächen sind mit kleinformatigen, naturroten bis rotbraunen Dachdeckungselementen (Ziegelgröße) einzudecken.
2.2 Die Außenfassaden sind in gedeckten Farben (Hellbezugswert 60-80) auszuführen. Ausnahme: Sockel, Hellbezugswert 30-80.
3. Solaranlagen: (§ 74(1) Nr. 1 LBO)
Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig, jedoch nicht als Dachaufbauten, die von der festgesetzten Dachneigung abweichen.
4. Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 74(1) Nr. 3 LBO)
Veränderungen des natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis ± 1.00 m zugelassen.
Ausnahmen sind in begründeten Fällen zugelassen.
An den Grundstücksgrenzen muß das Gelände angeglichen werden.
Hinweis: Geländeänderungen müssen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen dargestellt werden. Amtliche Geländeschnitte sind vorzulegen.
5. 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, Schotterrasen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen u. Ä..
6. Außenantennen: (§ 74(1) Nr. 4 LBO)
Außenantennen sind unzulässig, sofern ein Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne bzw. Breitbandkabel gewährleistet ist.
Ist dies nicht der Fall, ist je Gebäude max. eine Antenne zulässig.
Satellitenempfangsanlagen in Verbindung mit einer Antenne zählen als eine Außenantennenanlage.
Bei Errichtung einer Satellitenempfangsanlage auf dem Dach des Wohngebäu-

1113

12

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 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 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) abzuschieben. 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.

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, ist unverzüglich das Landratsamt Rems - Murr - Kreis 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. Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde.
5. Werden bei Erdbewegungen Altlasten festgestellt, so ist dies dem Fachbereich „Technik“ des Umweltschutzamtes sowie dem Gesundheitsamt mitzuteilen.
6. 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 hingewiesen.
7. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser sind im Baugebiet zulässig und erwünscht.

n
s

3)

m

Re
Ge
Ge
Fl

Verfahrensvermerke:

Auslegungsbeschluß im Sinne von § 3 Abs. 2 BauGB
vom Gemeinderat gefasst am

24.11.1998

Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung gem.
§ 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Gemeinde am

10.12.1998

Öffentlich ausgelegt samt Begründung gem.
§ 3 Abs. 2 BauGB vom.....bis

18.12.1998 - 18.01.1999

Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB vom Gemeinderat
beschlossen am

23.02.1999

~~Genehmigt gem. § 10 Abs. 2 BauGB durch Erlass des
Landratsamtes Rems-Murr-Kreis vom~~

In Kraft getreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch öffentliche
Bekanntmachung der Satzung/Genehmigung im Amtsblatt
der Gemeinde am

1. APRIL 1999

1113

Rudersberg, den 1. APRIL 1999



Schneider
Bürgermeister



1112

Schneider

(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.

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 25/03/99

Schneider

Schneider
Bürgermeister



997

1001/1

1014

Event
leitung

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S.2141)
- 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 1990 (Planz V 90) 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)