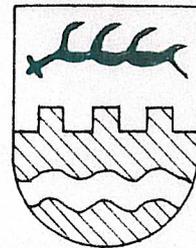


Re
Ge
G
Fl

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



Beb. Plan „Daimlerstraße Ost“ 113

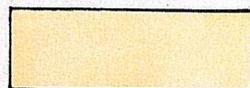
Vorgang: Beb. Plan „Änderung Mühle-Heuweg Bereich Daimlerstr.“
rv. 25.11.1988

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

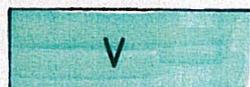
Zeichenerklärung:



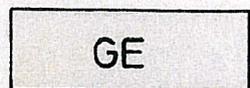
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)



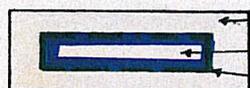
Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)



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



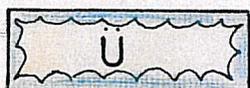
Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)



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



Stellplatz (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)



Überschwemmungsgebiet
(§ 9 (6) BauGB)

Art d. baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl

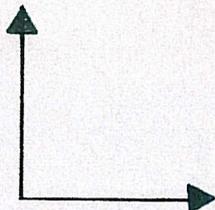
Füllschema der Nutzungsschablone



Überschwemmungsgebiet
(§ 9 (6) BauGB)

Art d. baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform und Dachneigung
Max. Gebäudehöhe s. Text A.7.	

Füllschema der Nutzungsschablone



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

III MIT HB.

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

0.8

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

20

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

a

Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

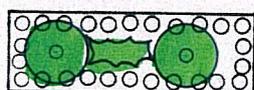
Offene Bauweise im Sinne von § 22 (2) BauNVO, jedoch ohne Längenbeschränkung

DN

Dachneigung

H. MAX. 9.50 M

Max. Gebäudehöhe = 9.50m. —Siehe Text A.7.—



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) —Siehe Text A.8.—

EFH N 284.85

Erdgeschoßfußbodenhöhe im neuen System



Ein- und Ausfahrtsverbot (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

GW

Grund- und Quellwassergewinnung
(§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Zone III

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)

GE = Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

- 1.1 Zulässig sind die in §8 Abs.2 BauNVO genannten Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben aller Art.
- 1.2 Im Wege der Ausnahme können pro Betriebsgrundstück jeweils 1 Wohnung, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, bis max. 120 qm Wohnfläche für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter zugelassen werden.

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 Nutzungsschablone im Lageplan.

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

a = Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO)

Offene Bauweise im Sinne von § 22(2) BauNVO,
jedoch ohne Längenbeschränkung.

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

Die im Lageplan eingetragene Gebäuderichtung ist zwingend.

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

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

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

Balkone, Vordächer, Erker, Wintergärten und Rampen dürfen die Baugrenzen bis 2.00m überschreiten. Sie müssen der baulichen Gesamtanlage jedoch deutlich untergeordnet sein. (max. 1/3 der Gebäudelänge).

Ausnahmen sind in begründeten Fällen zugelassen.

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

Max. 9.50 m von EFH (Erdgeschoßfußbodenhöhe) bis Oberkante oberste

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

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

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

Balkone, Vordächer, Erker, Wintergärten und Rampen dürfen die Baugrenzen bis 2.00m überschreiten. Sie müssen der baulichen Gesamtanlage jedoch deutlich untergeordnet sein. (max. 1/3 der Gebäudelänge).

Ausnahmen sind in begründeten Fällen zugelassen.

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

Max. 9.50 m von EFH (Erdgeschoßfußbodenhöhe) bis Oberkante oberste Decke. Die EFH wird auf 284.85 m (neues System) festgelegt.

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

Die festgesetzten Flächen sind mit einheimischen, großkronigen Laubbäumen (pfg 1, pfg 2 , pfg 3) bzw. naturnahen , standortgerechten Heckengehölzen (pfg 4) zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

pfg 1:	Acer platanoides	–	Spitzahorn
pfg 2:	Fraxinus excelsior	–	Esche
pfg 3:	Quercus robur	–	Stieleiche
pfg 4:	Acer campestre	–	Feldahorn
	Carpinus betulus	–	Hainbuche
	Cornus sanguinea	–	Blutroter Hartriegel
	Corylus avellana	–	Hasel
	Crataegus monogyna	–	Eingrifflicher Weißdorn
	Euonymus europaeus	–	Pfaffenhütchen
	Frangula alnus	–	Faulbaum
	Lonicera xylosteum	–	Heckenkirsche
	Ligustrum vulgare	–	Liguster
	Rosa canina	–	Hundsrose
	Salix caprea	–	Salweide
	Viburnum opulus	–	Gemeiner Schneeball

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

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

Zusätzlich notwendige Stellplätze sind auch in der nicht überbaubaren

Lonicera xylosteum	—	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	—	Liguster
Rosa canina	—	Hundsrose
Salix caprea	—	Salweide
Viburnum opulus	—	Gemeiner Schneeball

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

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

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

10. Überschwemmungsgebiet - nachrichtlich- (§ 9 (6) BauGB)

Überschwemmungsgebiet der Wieslauf im Bereich des Plangebietes
(Rechtsverordnung des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis vom 7. Mai 1984).

11. Wasserschutzgebiet - nachrichtlich- (§ 9 (6) BauGB)

Das gesamte Plangebiet liegt in Zone III des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes LfU-Nr. 267 für den Tiefbrunnen Rudersberg.

12. Ein- und Ausfahrtsverbot: (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

— Siehe Eintrag im Lageplan. —

Re
Ge
G
F

B. Örtliche Bauvorschriften: (§9(4)BauGB + §74 LBO)

1. Gebäudehöhen: (§74(1)Nr. LBO)

Siehe A.7. Höhenlage.

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

Dachneigung bis 12° oder Sheddach.

3. Äußere Gestaltung der Gebäude: (§74(1)Nr.1 LBO)

Für die Gebäudeaußenseiten sind erdfarbene Töne zu verwenden.

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. Einfriedigungen: (§74(1)Nr. 3 LBO)

Maschendrahtzaun mit Stahlstützen; H = max. 3.50 m.

Ruders
57
534

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) abzuschleiben. 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. Abschleiben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zul. Bodenpressung $< 1 \text{ N/cm}^2$) ausgeführt werden.

...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 $< 4 \text{ N / cm}^2$) 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. (für Wohngebäude)

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 Einbruchschutz zu achten. Auf die Möglichkeit einer kostenlosen sicherungstechnischen Beratung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bei der Polizeidirektion Waiblingen, Tel. 07151/562586 wird hingewiesen.

7. Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet befindet sich in der Talaue der Wieslauf. Der Untergrund besteht aus bindigen Bodenschichten in einer Mächtigkeit von bis zu 5 m (toniger Schluff von z.T. weicher bis breiiger Konsistenz). Eingeschaltet sind anmoorige, schwarze Lagen mit Torf Beimengungen. Darunter folgen sandige, von Grundwasser erfüllte Bachablagerungen. Der anstehende Untergrund besteht aus verwitterten Tonsteinen des Gipskeupers. **Objektbezogene Baugrunduntersuchungen werden empfohlen.**

durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bei der Polizeidirektion Waiblingen, Tel. 07151/562586 wird hingewiesen.

7. Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet befindet sich in der Talau der Wieslauf. Der Untergrund besteht aus bindigen Bodenschichten in einer Mächtigkeit von bis zu 5 m (toniger Schluff von z.T. weicher bis breiiger Konsistenz). Eingeschaltet sind anmoorige, schwarze Lagen mit Torbeimengungen. Darunter folgen sandige, von Grundwasser erfüllte Bachablagerungen. Der anstehende Untergrund besteht aus verwitterten Tonsteinen des Gipskeupers. **Objektbezogene Baugrunduntersuchungen werden empfohlen.**

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 (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)
-

Re
Ge
G
F

Verfahrensvermerke:

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

5. 5. 1998

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

14. 5. 1998

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

25. 5. 1998-26. 6. 1998

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

21. 7. 1998

~~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

30. 07. 1998

Rudersberg, den

30/07/98


Schneider
Bürgermeister



Gefertigt: Winterbach, den 5. Mai 1998

Schüle
.....
(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 24/07/98

Schneider
.....
Schneider
Bürgermeister

