

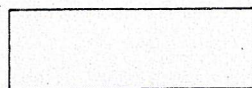
Nr. I/132

# Beb. Plan „Dr.-Hockertz-Straße Ost II“

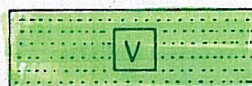
## Zeichenerklärung:



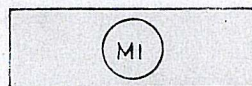
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)



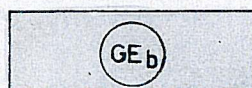
Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)



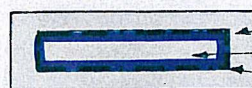
Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen  
im Sinne von § 127(2) Nr. 4 BauGB)



Mischgebiet (§ 6 BauNVO)



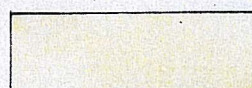
Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)



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



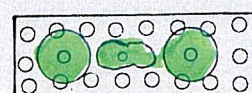
Stellplatz (§ 9(1) Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16(5) BauNVO)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen  
und Sträuchern (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)  
Siehe Text A.5.



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen  
und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern  
(§ 9(1) Nr. 25b BauGB). Siehe Text A.6.

525

BÖSCHUNG  
NATURW

P

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)

MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind die in § 6 (2) Nr. 1-7 BauNVO genannten baulichen Anlagen.

GE<sub>B</sub> = Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind die in § 8 (2) BauNVO genannten Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben.

Nach § 1(5) + (9) BauNVO können ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten zugelassen werden:

Möbel, Kücheneinrichtungen, Elektrogroßgeräte („weiße Ware“), Öfen, Herde, Elektro-einbaugeräte, Haushaltstechnik.

Büromöbel, Büromaschinen, Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik.

Holz, Bauelemente, z.B. Fenster, Türen, Gartenmöbel, Baustoffe, Sanitär/Fliesen, Installationsmaterial, Badeinrichtungen- und Ausstattung, Rolläden, Gitter, Markisen, Baubeschläge, Eisenwaren und Werkzeug, Maschinen und -Zubehör (elektrisch, nicht elektrisch).

Beleuchtungskörper, Leuchten, Elektroinstallationsbedarf.

Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf.

Pflanzen, Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzengefäße, Gartenwerkzeuge- und Maschinen, Gartenhölzer, Gewächshäuser u. a.

Campingartikel, großteilige Sportgeräte (z. B. Boote, Tauchsport, Fitnessgeräte).

Kfz, Motorräder, Mopeds, Fahrräder, KFZ-Zubehör, Rasenmäher, Landmaschinen, Fahrrad- und Motorradzubehör, Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse.

Nicht zulässig nach § 1(5) BauNVO sind Tankstellen.

Die Ausnahmen nach § 8(3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 2. Stellplätze: (§ 9(1) Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)

Stellplätze sind an den ausgewiesenen Flächen und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 3. Überbaubare Grundstücksflächen: (§ 9(1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

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

### 4. Vortretende Bauteile: (§ 23(3) BauNVO + § 5(6) Nr. 1, 2 LBO)

Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5(6) Nr. 1, 2 LBO dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise bis 2,00 m überschreiten.

Über die ausnahmsweise Zulassung entscheidet die Baurechtsbehörde.

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

An den im Lageplan bezeichneten Stellen sind großkronige Laubbäume bzw. heimische Sträucher als freiwachsende Hecken mit mind. 2,50m Breite zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Standorte der Bäume dürfen bis 5m verschoben werden.

Bäume z. B.:	Acer platanoides – Spitzahorn	Tilia cordata – Winterlinde
	Quercus robur – Eiche	
Sträucher z. B.:	Acer campestre – Feldahorn	Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
	Coryllus avellana – Hasel	Eyonymus europaeus- Pfaffenhütchen
	Ligustrum vulgare – Liguster	Lonicera xylosteum – Rote Heckenkirsche
	Rosa gallica – Essigrose	Rosa canina – Heckenrose
	Viburnum lantana – Woll-Schneeball	

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

Die im Lageplan eingezeichneten Bäume und Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

## B. Örtliche Bauvorschriften: (§ 74 LBO)

### 1. Werbeanlagen: (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- 1.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 1.2. Werbeanlagen dürfen nicht größer als max. 5m<sup>2</sup> sein. Sie dürfen die Gebäudetraufe nicht überschreiten.
- 1.3. Werbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht ist nicht zulässig.

~~Eine Beleuchtung der Werbeanlage ist unzulässig.~~ Gestrichen!  
Gemeinderatsbeschuß vom  
29. 04. 2003

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

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind extensiv zu begrünen. Die Stärke des durchwurzelbaren Substrates muß mindestens 7 cm betragen.

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

Oberirdische Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Pro 5 Stellplätzen ist ein großkroniger Laubbaum nach A. 6. zu pflanzen.

## 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 Werktags 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 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) 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.

525

BÖSCHUNG  
NATURWIE

pfb

P

B

freizunehmen. Dort dürfen notwendige Erdaufschüttungen (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.
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.

Aus eisenbahntechnischer Sicht bestehen keine grundsätzliche Einwände, jedoch sind folgende Bedingungen zu erfüllen:

1. Die Abstandsflächen nach Landesbauordnung LBO sind einzuhalten.
2. Für den Fall beleuchteter Werbeanlagen gilt: Nach § 4 des Landeseisenbahngesetz Baden-Württemberg sind Lichtreklamen längs der Eisenbahn in einer Entfernung bis zu 200 m nicht zu errichten, wenn die Betriebssicherheit der Eisenbahn dadurch beeinträchtigt wird.
3. Bei Pflanzungen sind die Abstände gemäß Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg Abschnitt 4 einzuhalten.
4. Es darf kein Ab- oder Oberflächenwasser auf das Bahngrundstück geleitet werden.
5. Wir weisen darauf hin, dass Immissionen laut Bundesimmissionsschutzgesetz (-BImSchG – in seiner gültigen Fassung) z.B. Schall und Erschütterungen, die infolge des Eisenbahnbetriebes auftreten könne, nicht im Nachgang durch den/die Bauherren der neu hinzu gekommenen baulichen Anlagen angemahnt werden können. Die Ergreifung von Schutzmaßnahmen gegen Immissionen oder ausgleichende Entschädigungszahlungen können nicht im Nachgang gefordert werden.
6. Müssen Ver- oder Entsorgungsleitungen im Bahngrundstück verlegt werden, so sind mit dem Eigentümer – Zweckverband Verkehrsverband Wieslaufalbahn –

523/9

381

BEB.  
FUCH  
RV. 2

GE

Ausnahm  
fachmänn  
Siehe Te

Ev  
lei

# Verfahrensvermerke:

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

29.01.2003

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

13.02.2003

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

21.02.2003-24.03.2003

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

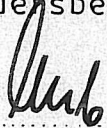
29.04.2003

~~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

15. Mai 2003

Rudersberg, den 15. Mai 2003



Schneider  
Bürgermeister



*Müller*

(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 08. Mai 2003

*Schneider*

Schneider  
Bürgermeister



#### Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), in der derzeit geltenden Fassung.
- 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) sowie durch Artikel 3 des Investitions- erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- 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), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521), geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760)