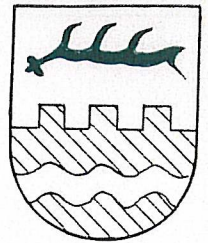


Re  
Ge  
Ge  
Fl

Rems - Murr - Kreis  
Gemeinde Rudersberg  
Gemarkung Schlechtbach  
Flur: 5 (Unterschlechtbach)



Nr. 121

# Bebauungsplan „ Fuchshau V “

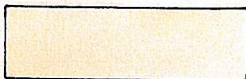
Vorgang: Beb. Plan „ Fuchshau I-IV “ 2. Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB)  
RV. 1.12.1994

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

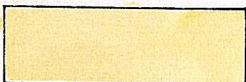
## Zeichenerklärung:



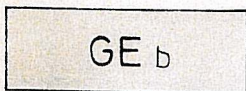
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)



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



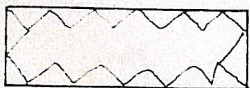
Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 18a BauGB)



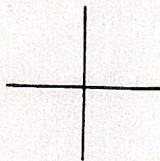
Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)



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



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung  
freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)



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

Art d. baul Nutzung	max. Traufhöhe max. Firsthöhe
Grundflä- chenzahl	Geschoßflä- chenzahl
Bauweise	Dachform

Füllschema der Nutzungsschablone

134/2

Art d. baul Nutzung	max. Traufhöhe max. Firsthöhe
Grundflä- chenzahl	Geschoßflä- chenzahl
Bauweise	Dachform

## Füllschema der Nutzungsschablone

0.8

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

1.6

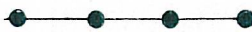
Geschoßflächenzahl (§ 16 (2) Nr. 2 BauNVO + § 20 BauNVO)

a

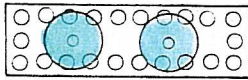
Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO):  
Offene Bauweise im Sinne von § 22 (2) BauNVO,  
jedoch ohne Längenbeschränkung.

SD - PD - FD  
SHED

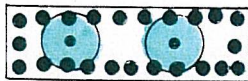
Satteldach - Pulldach - Flachdach  
Sheddach



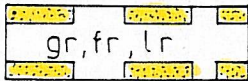
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)



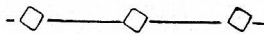
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von  
Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)  
Siehe Text A.10.



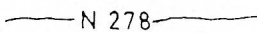
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und  
für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)  
Siehe Text A.11.



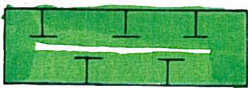
Gehrecht, Fahrrecht, Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)



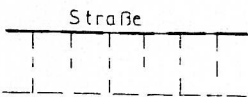
Unterirdische Abwasserleitung (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)



Höhenlinie mit Höhenzahl im neuen System



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz,  
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB). Siehe Text A.12.



Flächen für Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung  
des Straßenkörpers erforderlich sind  
(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

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)  
GEb = Eingeschränktes Gewerbegebiet (§8 BauNVO)  
Zulässig sind die in §8 Abs.2 BauNVO genannten Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben aller Art.  
Die Ausnahmen nach §8 Abs.3 Ziff.2 und 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
Wohnungen für Betriebsinhaber sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sind bis insgesamt 200qm Wohnfläche zulässig, soweit sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.  
§§ 8,1 Abs.5, 6 und 9 BauNVO
2. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen: (§9(1)Nr.10 BauGB)  
Zulässig sind nur Stellplätze, Lagerplätze und ähnliches.
3. 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.
4. 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.
5. Überbaubare Grundstücksflächen: (§9(1)Nr.2 BauGB i.V. mit §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 Gebäuderichtungen sind zwingend.
7. Vortretende Bauteile: (§23(3) BauNVO)  
Ausnahmsweise können Rampen, Vordächer, Erker, Balkone und Wintergärten die Baugrenzen bis 1,50m überschreiten. Sie müssen der baulichen Gesamtanlage jedoch deutlich untergeordnet sein. (max. 1/3 der Gebäudelänge).
8. Geh- Fahr- und Leitungsrecht: (§9(1)Nr.21 BauGB)

8. Geh- Fahr- und Leitungsrecht: (§ 9(1) Nr.21 BauGB)

Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde.  
Siehe Eintragung im Lageplan.

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

Die Höhenlage wird festgesetzt durch:

- Festlegung der maximal zulässigen Traufhöhe (TH) bezogen auf die festgelegte Geländeoberfläche.
- Festlegung der maximal zulässigen Firsthöhe (FH) bezogen auf die festgelegte Geländeoberfläche (Gemeinderatsbeschuß vom 21.03.2000)

Traufhöhe = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberseite Dachhaut.

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

Die festgesetzten Flächen sind gemäß der Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Standorte der Bäume dürfen bis 3m verschoben werden.

pfg 1: Feldgehölz, Hecke, flächig. Flächendeckung mind. 70%.  
Zufahrten und Stellplätze sind zugelassen.

pfg 2: Feldgehölz, Hecke, mind. 5-reihig. Flächendeckung mind. 50%.

pfg 3: Feldgehölz, Hecke, flächig. Flächendeckung mind. 50%.  
Sowie Obsthochstämme zwischen die Gehölzgruppen.

pfg 4: Feldgehölz, Hecke, mind. 3-reihig.

pfg 5: Großkronige Laubbäume.

pfg 6: Baugrundstück westlich der Wendeplatte:

Je angef. 300m<sup>2</sup> ein großkroniger Laubbaum oder ein Obsthochstamm.

Pflanzliste

Großkronige Laubbäume:

Acer platanoides	– Spitzahorn	Fagus sylvatica	– Rot-Buche
Fraxinus excelsior	– Gew. Esche	Quercus petraea	– Trauben-Eiche
Quercus robur	– Stiel-Eiche	Tilia cordata	– Winterlinde
Tilia platyphyllos	– Sommerlinde	Ulmus glabra	– Berg-Ulme

Feldgehölz, Solitärsträucher und Sträucher:

Corylus avellana	– Haselnuß	Crataegus monogyna	– Eingriff. Weißdorn
Viburnum lantana	– Wolliger Schneeball	Cornus sanguinea	– Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	– Liguster	Lonicera xylosteum	– Gew. Heckenkirsche
Prunus spinosa	– Schlehe	Ribes uva-crispa	– Stachelbeere
Rhamnus cathartica	– Echter Kreuzdorn	Rosa arvensis	– Feld-Rose
Rosa canina	– Hundsrose	Rosa rubiginosa	– Weinrose
Salix caprea	– Salweide	Sambucus nigra	– Schwarzer Holunder
Euonymus europaeus	– Pfaffenhütchen	Sambucus racemosa	– Traubenholunder

Feldgehölz, Mittel- und kleinkronige Bäume:

Acer campestre	– Feldahorn	Carpinus betulus	– Hainbuch
Prunus avium	– Vogelkirsche	Sorbus torminalis	– Elsbeere
Sorbus domestica	– Speierling		

Obsthochstämme:

Corylus avellana	— Haselnuß	Crataegus monogyna	— Eingriff. Weißdorn
Viburnum lantana	— Wolliger Schneeball	Cornus sanguinea	— Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	— Liguster	Lonicera xylosteum	— Gew. Heckenkirsche
Prunus spinosa	— Schlehe	Ribes uva-crispa	— Stachelbeere
Rhamnus cathartica	— Echter Kreuzdorn	Rosa arvensis	— Feld-Rose
Rosa canina	— Hundrose	Rosa rubiginosa	— Weinrose
Salix caprea	— Salweide	Sambucus nigra	— Schwarzer Holunder
Euonymus europaeus	— Pfaffenhütchen	Sambucus racemosa	— Traubenholunder

Feldgehölz. Mittel- und kleinkronige Bäume :

Acer campestre	— Feldahorn	Carpinus betulus	— Hainbuch
Prunus avium	— Vogelkirsche	Sorbus torminalis	— Elsbeere
Sorbus domestica	— Speierling		

Obsthochstämme :

Bittenfelder	Hauxapfel	Bohnapfel	Jakob Fischer
Boskoop	Schwaikheimer Rambur	Brettacher	Josef Musch
Engelsberger	Kardinal Bea	Bätlinger Weinapfel	Linsenhofer
Teuringer Rambur			
Schweizer Wasserbirne	Oberösterr. Weinbirne	Champagner Bratbirne	Gelbmöstler
Grüne Jagdbirne	Kirchensaller Mostbirne		
Walnuß - Wildling, Veredelungen			
Süßkirsche in Sorten			
Hauszwetsche			

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

Die im Lageplan eingetragenen Bäume sind zu erhalten, pflegen und bei Abgang artengleich nachzupflanzen.

12. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: ( § 9(1) Nr. 26 BauGB)

Die derzeit intensiv genutzten Mähwiesen (gedüngtes Grünland) werden zukünftig extensiv unterhalten. ( 2 bis max. 3-malige Mahd/Jahr.)

Die Bereiche der Versickerungsmulden und periodisch wasserführenden Gräben sollen sich naturnah, als Hochstauden dominierte Zonen, entwickeln.

## 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) 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

1134|2

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.

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. Bezüglich der Bodenbeschaffung wird auf das Gutachten Nr. 46299 vom 22.12.1999 des Büros Voigtmann verwiesen.

8. Siehe Grünordnungsplan des Büros Schäfer vom 18. Januar 2000

1140

1140

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

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

Veränderungen des natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis  $\pm 1.00$  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.

Höhe  
Eventu-  
leitung



# Verfahrensvermerke:

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

18.01.2000

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

27.01.2000

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

04.02.2000-06.03.2000

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

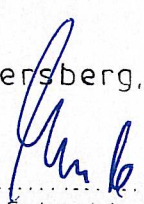
21.03.2000

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

30.03.2000

Rudersberg, den 30.03.2000

  
.....  
Schneider  
Bürgermeister



*Häber*  
(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 22.03.2000

*Schneider*

Schneider  
Bürgermeister



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)