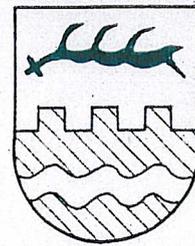


Rems - Murr - Kreis
Gemeinde Rudersberg
Gemarkung Rudersberg
Flur: 0



Nr. I / 131

Beb. Plan „2. Änderung Hofäcker II“

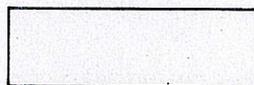
Vorgang: Beb. Plan „Hofäcker II“ r.v. 28.7.1967 (wird aufgehoben)

Lageplan Maßstab = 1:500

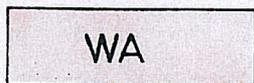
Zeichenerklärung:



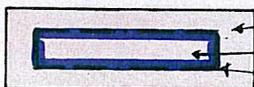
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)



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



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



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



Stellplatz (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)

Art d. baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform und Dachneigung

Füllschema der Nutzungsschablone

II

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

04

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

⓪8

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

ST

Stellplatz (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)

Art d. baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform und Dachneigung

Füllschema der Nutzungsschablone

II

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

04

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

08

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

o

Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)

SD30-45°

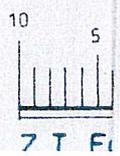
Satteldach mit 30 - 45° Neigung

EFHN 288.15

Erdgeschoßfußbodenhöhe



Eventuel
leitungen



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)

Siehe unten nach Ziff. A. 8.

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)

o = Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)

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

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

5. 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 Baugrenze ausnahmsweise bis max. 1,50m überschreiten.

Über die ausnahmsweise Zulassung entscheidet die Baurechtsbehörde.

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

Garagen und Stellplätze sind innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen:

(§ 9(2) BauGB + § 16(2) Nr. 4 BauNVO + § 18 BauNVO)

— Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) als Bezugshöhe.

— Festlegung der max. zul. Traufhöhe (TH) von 6,50m bezogen auf die EFH.

Traufhöhe (TH) = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberseite Dachhaut.

Eine Veränderung der EFH ist möglich, die auf die festgelegte EFH bezogenen Traufhöhen dürfen jedoch nicht überschritten werden.

8. Nebenanlagen: (§ 9(1) BauGB + § 14(1) BauNVO)

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

Garagen und Stellplätze sind innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen:

(§ 9 (2) BauGB + § 16 (2) Nr. 4 BauNVO + § 18 BauNVO)

— Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) als Bezugshöhe.

— Festlegung der max. zul. Traufhöhe (TH) von 6,50m bezogen auf die EFH.

Traufhöhe (TH) = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberseite Dachhaut.

Eine Veränderung der EFH ist möglich, die auf die festgelegte EFH bezogenen Traufhöhen dürfen jedoch nicht überschritten werden.

8. Nebenanlagen: (§ 9 (1) BauGB + § 14 (1) BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen sind nicht zugelassen.

A.1.

WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Unzulässig sind (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):

— Anlagen für soziale Zwecke und entsprechende gewerbliche Betriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

— Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen.

(die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 2, 4 und 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes).

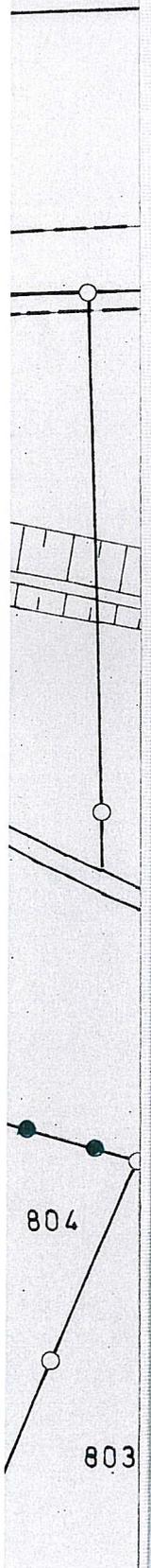
— Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

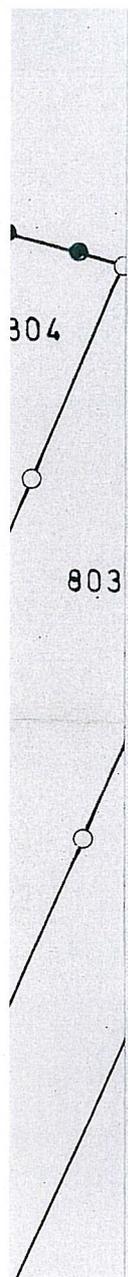
Re
Ge
Ge
Fl

Örtliche Bauvorschriften: (§ 74 LBO)

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

Wohngebäude: Satteldächer mit 30-45° Neigung.





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 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.

Eventuel
leitungen

10

5

Z T Fc

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 $< 4 \text{ N / cm}^2$) ausgeführt werden.

abzuschieben. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.

- 3.13 Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.
- 3.14 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 $< 4 \text{ N / cm}^2$) ausgeführt werden.

3.3 Bodenbelastungen

- 3.31 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.
 - 3.32 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, daß Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
 - 3.33 Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Rems - Murr - Kreis zu benachrichtigen.
 - 3.34 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 Einbruchschutz zu achten. Auf die Möglichkeit einer kostenlosen sicherungstechnischen Beratung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bei der Polizeidirektion Waiblingen, Tel. 07151/562586 wird hingewiesen.

Verfahrensvermerke:

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

- 1. 11.06.2002
- 2. 25.02.2003

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

- 1. 18.07.2002
- 2. 06.03.2003

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

- 1. 29.07.2002 - 30.08.2002
- 2. 14.03.2003 - 31.03.2003

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

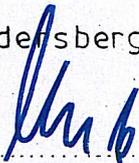
29.04.2003

~~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



804

803

04
803
Gefertigt: Winterbach, den 4. Juli 2002 / 11. Februar 2003


(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 15. Mai 2003


Schneider
Bürgermeister



Eventuel
leitungen

