

Landkreis: Rems-Murr-Kreis  
Gemeinde: Rudersberg  
Gemarkung: Rudersberg

## Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

# Änderung II Kelterstraße - Sauwiesen

Maßstab 1 : 500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Bebauungsplanvorschlag des Vermessungsbüros Käser, Plüderhausen zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Vermessungsbüro Käser  
Schneeberg 46, 73655 Plüderhausen

Plüderhausen, den 21.01.2013

Öffentl. best. Vermessungsingenieur  
Amtssitz Fellbach

### Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1), §13a BauGB)	am	15.06.2010		
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	15.06.2010		
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	24.06.2010		
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	24.06.2010		
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	05.07.2010	bis	06.08.2010
Erneuter Auslegungsbeschluss (§ 4a (3) BauGB)	am	23.10.2012		
Ortsübliche Bekanntmachung der ern. Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	02.11.2012		
Erneute öffentliche Auslegung (§§ 3 (2), 4a (3) BauGB)	vom	12.11.2012	bis	12.12.2012
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am	26.02.2013		

Ausgefertigt: Rudersberg, den 05.03.2013

  
Kaufmann, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, In – Kraft – Treten (§ 10 (3) BauGB)

am 07.03.2013

Zu/Beurkundung:

  
Kaufmann, Bürgermeister

# Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

**Rechtsgrundlagen:** § 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 09. November 2010 (GBl. S. 793, 962) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

**Aufhebungen:** Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

**Festsetzungen:** In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## 1. Bebauungsplan „Änderung II Kelterstraße - Sauwiesen“ Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO. Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan.

### 1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)


Die Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und der Festsetzung einer Firsthöhe (FH, Schnittpunkt der Dachhautoberkanten), jeweils in Normalnull, nach oben begrenzt.

Abweichungen von der festgesetzten EFH sind bis +/- 0,30 m zulässig.

### 1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Längsachsen der Gebäude parallel zu den Richtungspfeilen im Plan.

### 1.5 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

offen, zugelassen sind nur Einzelhäuser (  ).

### 1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die zulässige Zahl der Wohnungen ist begrenzt auf zwei Wohnungen im Einzelhaus.



### **1.7 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)**

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
2. Ausnahmen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO  
Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Kellerabgängen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 1,50 m überschritten werden.  
An die Hauptgebäude angebaute Terrassen sind bis zu einer Tiefe von 5 m, gerechnet ab dem Hausgrund, zulässig. Der Abstand zu privaten und öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 2 m betragen.
3. Außerhalb der Baugrenzen ist pro Baugrundstück ein Gebäude im Sinne einer Nebenanlage zulässig. Der Rauminhalt darf 40 m<sup>3</sup> Rauminhalt nicht überschreiten. Der Abstand zu privaten und öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 2 m betragen.

### **1.8 Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Garagen - eingeschossig - und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ga) zulässig.

Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Auf die Festsetzung 1.9 wird verwiesen.

### **1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.

### **1.10 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

- a) Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind 2 einheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. (Artenempfehlung: siehe 1.10 b))
- b) Artenempfehlung zum Pflanzzwang: Apfel, Birne, Kirsche u.a. Steinobst – jeweils in Wild- und Veredelungsformen -, Feld-, Berg- und Spitzahorn, Elsbeere, Speierling, Hainbuche, Linde, Esche, Walnuss.

### **1.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Die im Lageplan mit „LR V+E“ bezeichnete Fläche ist mit dem Recht zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten des Hinterlegers und der Versorgungsträger zu belasten.

### **Hinweise:**

- a) Im Plangebiet können Funde zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) handelt. Solche Funde sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen (§ 20 DSchG).
- b) Die Inhalte des Merkblattes „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis sind bei allen Erdarbeiten zu beachten (Download unter [www.rems-murr-kreis.de/Service](http://www.rems-murr-kreis.de/Service) und Verwaltung/Formulare A-Z/Umweltschutz).

- c) Beim Bau und Betrieb von Zisternen ist das Merkblatt „Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis zu beachten (Download unter [www.rems-murr-kreis.de/Service](http://www.rems-murr-kreis.de/Service) und Verwaltung/Formulare A-Z/Umweltschutz).

## 2. Örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Änderung II Kelterstraße – Sauwiesen“:

### 2.1 Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

a) Dachform und Dachneigung:

Wohngebäude: Sattel- oder Walmdach mit 20 - 40° Neigung.

Garagen: ohne Festsetzungen, Flachdachgaragen sind extensiv zu begrünen.

b) Firstrichtung parallel zu den Richtungspfeilen im Plan

### 2.2 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücksteile (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen sind mit Ausnahme der Erschließungs- und Stellplatzflächen gärtnerisch anzulegen.

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

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu 0,50 m zugelassen, in begründeten Fällen sind Ausnahmen nach § 56 (3) LBO möglich.

An den Grundstücksgrenzen muss das Gelände angeglichen werden.

Hinweis: Geländeänderungen müssen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen dargestellt werden

### 2.4 Stellplatznachweis (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 (1) LBO wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße wie folgt festgesetzt:

- a) bei einer Wohnfläche bis zu 40 m<sup>2</sup> 1 Stellplatz je Wohnung
- b) zwischen 40 und 70 m<sup>2</sup> 1,5 Stellplätze je Wohnung
- c) bei Wohnungen über 70 m<sup>2</sup> 2 Stellplätze je Wohnung

Halbe Stellplätze sind im Gesamtergebnis aufzurunden.

### 2.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3, Nr. 2 LBO)

Dachwasser ist getrennt vom häuslichen Abwasser zu erfassen und in Zisternen einzuleiten. Hierbei ist die DIN 1988 zu beachten. Das Fassungsvermögen (Rauminhalt) der Zisternen muss pro angefangene 100 m<sup>2</sup> Gebäude-Dachfläche mindestens 2 m<sup>3</sup> betragen.