

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

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

# „Kirchenackerweg, 1. Änderung“

Maßstab 1 : 500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Bebauungsvorschlag zum Bebauungsplan ausgearbeitet.



Plüderhausen, den 21.05.2014/16.09.2014



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

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss (§ 2 (1), bzw. § 3(2) BauGB)	am	03.06.2014		
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung (§ 2 (1) BauGB, § 3 (2) BauGB)	am	12.06.2014		
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	23.06.2014	bis	23.07.2014
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am	04.11.2014		
Ausgefertigt: Rudersberg, den		12.11.2014		

Kaufmann, Bürgermeister

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

am 13.11.2014

Zur Beurkundung:

Kaufmann, Bürgermeister



# Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

**Rechtsgrundlagen:** §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954) 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), geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 62,73). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

**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 „Kirchenackerweg, 1. Änderung“ Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO. Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig. 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

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

b) Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan durch Festsetzung der maximalen Traufhöhe (TH) in Metern über Normalnull, nach oben begrenzt. Unterschreitungen sind zulässig.

Die Traufhöhe ist auf mindestens zwei Drittel der Gebäudelänge einzuhalten.

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

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan als Normalnullhöhe (m üNN) als Höchstmaß festgesetzt. Unterschreitungen sind zulässig.

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

offen, zugelassen sind Einzel- und Doppelhäuser (  ),

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

Die zulässige Zahl der Wohnungen ist begrenzt auf zwei Wohnungen im Einzelhaus und eine Wohnung je Doppelhaushälfte.

## **1.6 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, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 1,50 m überschritten werden. Mit Terrassen dürfen die festgesetzten Baugrenzen überschritten werden. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.

## **1.7 Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

- a) Garagen - eingeschossig - und überdachte Stellplätze (Carports) sind allgemein auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Von befestigten öffentlichen Verkehrsflächen müssen mit seitlichen und hinteren Außenwänden Abstände von mind. 0,5m eingehalten werden. Der Ein- und Ausfahrtsbereich muss mindestens 2,5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.  
  
Offene Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- b) Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne des § 2 (2) LBO sind bis zu einer Größe von max. 30 m<sup>3</sup> auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ihre Anzahl ist auf ein (1) Nebengebäude pro Baugrundstück beschränkt. Von öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Abstand von mind. 2,0 m eingehalten werden.

## **1.8 Öffentliche Grünfläche - Freibad - (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Zweckgebundene bauliche und sonstige Anlagen sind auf der öffentlichen Grünfläche zulässig.

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

- a) Die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.
- b) Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigung ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.
- c) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.
- d) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.
- e) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.

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

LR = Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Rudersberg zur Führung von Versorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Gas). Einrichtungen, Anlagen und Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen gefährden können, sind nicht zulässig.

GR, FR = Geh- und Fahrrecht zugunsten des hinterliegenden Grundstücks

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

- a) Flächiger Pflanzzwang (PZ): Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mindestens 2 Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen (Artenempfehlung siehe 1.11 b).
- b) Artenempfehlung zum Pflanzzwang: **Sträucher:** Haselnuss, Schwarzer Holunder, Hartriegel, Gemeiner Schneeball, Heckenkirsche, Wildrose, Liguster, Hainbuche, Schlehe.

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

Die im Lageplan besonders bezeichneten Bäume sind auf Dauer zu erhalten, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

#### Hinweis:

- a) 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).
- b) 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).
- c) Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer von an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.
- d) Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist zu Zeiten des Freibadbetriebs, d.h., aber tageszeitlich und jahreszeitlich begrenzt, mit erheblichen Schallimmissionen zu rechnen (Siehe auch Begründung zum Bebauungsplan).  
  
Für die Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte durch die Freibadnutzung sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die im Rahmen eines späteren Baugenehmigungsverfahrens für eine Wohnbebauung nachzuweisen sind.
- e) Im Plangebiet können Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt. Dem Regierungspräsidium ist Gelegenheit zu geben, vor jeglichen Erdbewegungsarbeiten archäologische Untersuchungen durchzuführen.

## 2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

„Kirchenackerweg, 1. Änderung“

### 2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

a) Dachform und Dachneigung:

Wohngebäude: Satteldach mit Unterform (versetztes Satteldach mit höhenversetzten Dachflächen bis max. 1,50m) mit 30-38° Neigung.

Garagen: keine Festsetzung, Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

b) Farbgebung der Dächer: Die geneigten Dachflächen sind mit kleinformatigen (Ziegelgröße), naturrote bis rotbraune sowie anthrazite Dachdeckungselementen einzudecken. Photovoltaik-Anlagen, verglaste und begrünte Dachflächen sind zulässig. Für Dachflächen mit einer Neigung bis max. 15°, z.B. bei Dachaufbauten, wird als Dacheindeckungsmaterial auch Metall (Zink, Kupfer, Alu) zugelassen. Bei Doppelhaushälften ist die Farbgebung der Dächer einheitlich zu wählen.

### 2.2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Hecken aus heimischen Sträuchern (z.B. Wildrose, Holunder, Hasel, Liguster, Schneeball, Hartriegel, Hainbuche), Holzzäune oder Mauern zulässig. Drahtzäune, ausgenommen Absturzsicherungen, sind nur in Verbindung mit Naturhecken zulässig.

Zulässige Höhen der Einfriedungen:

- lebende Einfriedungen (Hecken): max. 1,5 m, in Verbindung mit Stützmauern von über 3,0 m Höhe: max. 1,0 m.
- Holzzäune: max. 1,2 m, in Verbindung mit Stützmauern von über 3,0 m Höhe: max. 1,0 m.
- massive Einfriedungen (Mauern): max. 0,5 m, geländebedingte Stützmauern sind hiervon ausgenommen.
- Geländebedingte Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 3,5 m über dem Gelände zulässig. Im Anschluss an die bereits vorhandene Stützmauer darf deren Oberkante nicht überschritten werden. Weitere Geländeunterschiede sind abzuböschern. Geländebedingte Stützmauern, die eine Höhe von 1,80 m überschreiten, sind nur als Natursteinmauer im Blocksteinsatz zulässig und zu begrünen. Sie sind ohne Grenzabstand zulässig (vgl. § 27 Nachbarrechtsgesetz BW).

Von befahrbaren Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

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

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

### 2.4 Antennenanlagen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist max. 1 Außenantenne und 1 Parabolantenne zulässig.

### 2.5 Erhöhung der Zahl der Stellplätze (§ 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.