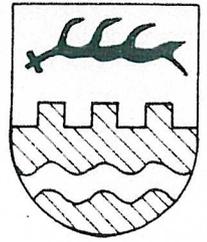


Kreis  
90000  
Gem  
Flur

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



# Bebauungsplan „Marktplatz Nord“

Nr. 107

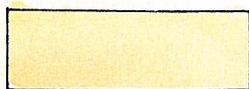
Vorgang: Beb. Plan „Friedhofstraße - Marktplatz“ gen.v. 28.9.1965

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

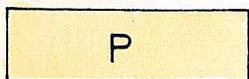
Zeichenerklärung:



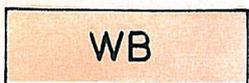
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)



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



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



Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)



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



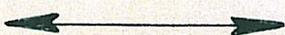
Tiefgarage / Stellplatz / Garage (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)

Art d. baul. Nutzung	—
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform und Dachneigung
Begrenzung d. Wohneinheiten	

Füllschema der Nutzungsschablone



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16(5) BauNVO)



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

0.6

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

1.0

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

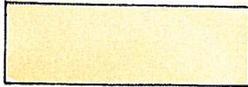
Ever  
leitu

10

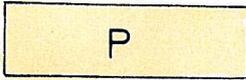
60



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



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



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



Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)



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



Tiefgarage / Stellplatz / Garage (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)

Art d. baul. Nutzung	—
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform und Dachneigung
Begrenzung d. Wohneinheiten	

Füllschema der Nutzungsschablone



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16(5) BauNVO)



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

0.6

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

1.0

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



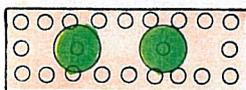
Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO) - Siehe Text A.3.

SD-35-45°

Satteldach mit 35-45° Neigung



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB) - Siehe Text A.8.

Ever  
leitun

10

66

## Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Gesetz vom 25. Juli 1988 (BGBl. S. 1093) durch den Einigungsvertrag vom 31.8.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl. II S. 885), geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau - Erleichterungsgesetz - WoBauerlG) vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926) Artikel 2 - Maßnahmengesetze zum Baugesetzbuch (BauGB - Maßnahmen G) geändert durch Artikel 15 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), Neufassung des Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - Maßnahmen G) bekanntgemacht am 6. Mai 1993 (BGBl. I S. 623).
- die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i.V.m. Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1124) geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- die Planzeichenverordnung 1990 (Planz V 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- die Landesbauordnung für Baden - Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617)

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)

WB = Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauGB)

Ausnahmen i. S. des § 4a Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind „sonstige Gewerbebetriebe“ i. S. des § 4a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht zugelassen.

2. 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 Nutzungsschablone im Lageplan.

3. Bauweise: (§ 9(1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

o = offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)

Doppel- und Reihenhäuser sind nicht zugelassen.

4. Unbedeutende Bauteile: (§ 23(3) BauNVO)

Balkone und andere unbedeutende Bauteile dürfen die Baugrenzen bis 1,50 m überschreiten.

5. Stellung der baulichen Anlagen: (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

Die im Lageplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind zwingend.  
Quergiebel in untergeordneter Form sind zulässig.

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

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen: (§ 9(2) BauGB + § 16(2) Nr. 4 BauNVO + § 18 BauNVO)

Die Höhenlage wird festgesetzt durch:

– Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) als Bezugshöhe

– Festlegung der max. zulässigen Firsthöhe (FH)

Auf die Eintragungen im Lageplan wird verwiesen.

Eine Veränderung der EFH ist möglich, jedoch darf die max. zulässige Firsthöhe nicht überschritten werden.

Firsthöhe = Schnittpunkt der Dachhautoberkanten.

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

Die festgesetzten Flächen sind mit einheimischen Laubbäumen zu bepflanzen und

Doppel- und Reihenhäuser sind nicht zugelassen.

4. Unbedeutende Bauteile: (§ 23(3) BauNVO)

Balkone und andere unbedeutende Bauteile dürfen die Baugrenzen bis 1,50 m überschreiten.

5. Stellung der baulichen Anlagen: (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

Die im Lageplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind zwingend. Quergiebel in untergeordneter Form sind zulässig.

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

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen: (§ 9(2) BauGB + § 16(2) Nr. 4 BauNVO + § 18 BauNVO)

Die Höhenlage wird festgesetzt durch:

- Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) als Bezugshöhe
- Festlegung der max. zulässigen Firsthöhe (FH)

Auf die Eintragungen im Lageplan wird verwiesen.

Eine Veränderung der EFH ist möglich, jedoch darf die max. zulässige Firsthöhe nicht überschritten werden.

Firsthöhe = Schnittpunkt der Dachhautoberkanten.

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

Die festgesetzten Flächen sind mit einheimischen Laubbäumen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. (z. B. rot blühende nicht fruchtende Kastanie, Traubenkirsche, Akazie, Linde)

Die Standorte der Bäume können jeweils bis max. 3m in alle Richtungen verschoben werden.

9. Beschränkung der Zahl der Wohnungen: (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf 8 pro Gebäude beschränkt.

Event  
leitung

10

GG

## B. Örtliche Bauvorschriften: (§9(4)BauGB + §74 LBO)

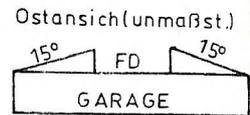
### 1. Gebäudehöhen: (§74(1)Nr.1 LBO)

Siehe A.7. Höhenlage

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

Bei Wohn- und Geschäftsgebäuden sind nur Satteldächer mit 35-45° Neigung zulässig. Dachaufbauten sind zulässig, wenn ihre Gesamtlängen max. 1/2 der Gebäudelängen nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

Oberirdische Garagen müssen Pultdach mit 15° Neigung erhalten.



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

Veränderungen des natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis 0,30 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.

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

Die nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen mit Ausnahme der Erschließungs- und Stellplatzflächen nicht versiegelt werden.

Erschließungsflächen (Wege) und oberirdische Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen (Abflussbeiwert  $\geq 0,5$ ) hergestellt werden.

Wasserdurchlässige Beläge sind z.B.: Rasensteine, Spurplatten, Schotterrasen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen u.Ä..

### 5. Außenantennen: (§74(1)Nr.4 LBO)

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

Bei Errichtung einer Satellitenempfangsanlage auf dem Dach eines Gebäudes ist diese Anlage farblich an die Dachfarbe anzugleichen, Werbehinweise auf der Anlage sind nicht zulässig.

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

6.1 Die geneigten Dachflächen sind mit kleinformatigen naturroten bis rotbraunen Dachdeckungselementen (Ziegelgröße) einzudecken.

6.2 Die Außenfassaden sind in gedeckten Farben (Hellbezugswert 60-80) auszuführen. Ausnahme: Sockel, Hellbezugswert 30-80.

Reinweiße, schwarze, glänzende oder glasierte Anstriche bzw. Materialien sind nicht zulässig.

## Hinweise:

- Kreis  
9000  
Gem  
Flur
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

10  
60

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. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG) insbesondere auf §4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaber 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) abzuschleiben. 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. Abschleiben 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.

Verfahrensvermerke:

- 1. Aufstellungsbeschuß  
(§ 2 BauGB) vom ..... 11.3.1997 .....
- 2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1  
(§ 2 BauGB) am ..... 20.3.1997 .....
- 3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung  
(§ 3 BauGB) am ..... 24.3.1997 - 4.4.1997 .....
- 4. Auslegungsbeschuß  
(§ 3 BauGB) vom ..... 6.5.1997 .....
- 5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4  
(§ 3 BauGB) am ..... 22.5.1997 .....
- 6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs  
(§ 3 BauGB) vom .....bis ..... 2.6.1997 - 2.7.1997 .....
- 7. Satzungsbeschuß  
(§ 10 BauGB + § 74 LBO) vom ..... 22.7.1997 .....
- 8. Anzeigeverfahren  
(§ 11 BauGB) ..... NICHT ANZEIGE- .....
- 9. Ortsübliche Bekanntmachung des  
Anzeigeverfahrens  
(§ 12 BauGB) am ..... PFLICHTIG! .....
- 10. Rechtsverbindlichkeit des Planes  
(§ 12 BauGB) ..... 31. JULI 1997 .....
- 11. Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 4 BauGB  
erlöschen am ..... 31.12.2000 .....

undersberg, den .....

.....  
Schneider  
Bürgermeister

Anzeigeverfahrens  
(§ 12 BauGB) am

PFLICHTIG!

10. Rechtsverbindlichkeit des Planes  
(§ 12 BauGB)

31. JULI 1997

11. Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 4 BauGB  
erlöschen am

31.12.2000

Rudersberg, den .....

Schneider  
Bürgermeister

Gefertigt: Winterbach, den 16. Dezember 1996 / 18. April 1997 / 22. Juli 1997

  
(Unterschrift)

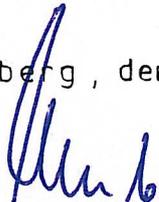
Vermessungsbüro  
Rudi Schüle  
Eichenweg 22  
73650 Winterbach  
Tel. 07181 | 72211  
Fax. 07181 | 45453

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 23. Juli 1997

  
Schneider  
Bürgermeister

