



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

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Heckenweg Nord

Maßstab 1 : 500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Bebauungsvorschlag des Architekturbüros Leisse ausgearbeitet.

Käser
 Ingenieurbüro GbR
 Schlechtbach 46, 73635 Plüderhausen

LEISSE ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
 KREHWINKLERSTR. 9, 73635 RUDERSBERG
 TEL. 07183-7140, FAX 07183-3657, ARCHITEKT@LEISSE.NET

Plüderhausen, den 22.09.2016/25.04.2017/26.09.2017

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am 20.09.2016
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am 29.09.2016
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	von 07.10.2016 bis 07.11.2016
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	von 07.10.2016 bis 07.11.2016
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am 25.04.2017
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am 04.05.2017
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	von 12.05.2017 bis 12.06.2017
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am 24.10.2017

Ausgefertigt: Rudersberg, den

Kaufmann, Bürgermeister
 Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, Im - Kraft - Treten (§ 10 (3) BauGB) am 09.11.2017
 Zur 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 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) 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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501). 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 baurechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Bebauungsplan „Heckenweg Nord“ 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) Nr. 4 und 5 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

- Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO + § 19 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO + § 20 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO + § 18 BauNVO) (vgl. Schemaschnitt)
 - bei Satteldach (SD), versetztem Satteldach (vSD), Walmdach (WD), Zeltdach (ZD): Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Dach/Dachfirst) ist in Meter über Normalnull als Höchstmaß festgesetzt (HGP).
 - bei Puttdach (PD): Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Dach/Antik) muss mindestens 1 m unter der im Plan als höchstem Gebäudepunkt (HGP) festgesetzten Höhe liegen.
 - bei Staffelfgeschoss: Die Grundfläche des Staffelfgeschosses muss mindestens 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen.

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) festgesetzt. Abweichungen von +/- 0,5 m sind zulässig.

Bei Bauflächen ohne zahlenmäßig festgelegte EFH ist diese dem Gelände, der Straße, der Nachbarbebauung sowie den entwässerungstechnischen Gegebenheiten, analog zu den festgesetzten Höhen, anzupassen.

1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise.

Zugelassen sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 16 m und seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b).

Hinweise:

- 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 und Verwaltung/Formulare A-Z/Umweltschutz).
- 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 und Verwaltung/Formulare A-Z/Umweltschutz).
- Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und 2 (a) BauGB die Eigentümer von öffentlichen Verkehrsflächen an angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leuchten für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.
- Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 37 (4) WG). Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor deren Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 (4) WG).
- Das Plangebiet umfasst Teile des als archäologische Verdachtsfläche ausgewiesenen „historischen Ortskerns Mittelschlechtbach“ (Prüffall, 1M). Bei Bodeneingriffen sind daher archäologische Funde und Befunde grundsätzlich nicht auszuschließen.
 Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinerwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauernreste, Brandschutt, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werkstages nach der Anzeigefrist unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verklärung der Frist einverstanden ist. Auf die Abhandlung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführenden Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.
- Aufgrund der Nähe zur Stuttgartar Straße kann es im nordwestlichen Teil des Plangebiets zu Lärmbeeinträchtigungen kommen. Für geplante Neubauten werden daher schallschutztechnische Maßnahmen empfohlen wie beispielsweise die Anordnung von Schlaf- und Aufenthaltsräumen auf den der Straße abgewandten Seiten.
- Gemäß den aktuellen Hochwasserergefahrentakten (HWKG) liegen die nordwestlich gelegenen Flächen des Plangebiets in einem Hochwasserergefahrenten Bereich (H100). In hochwasserergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der Anlagengründung für wasserergefährdete Stoffe (VAWS) in der jeweils gültigen Fassung.

1.9 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- Flächiger Pflanzzwang (PZ): Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind durchgehend mit heimischen, standortgerechten, Obst- und/oder Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 75 m² zu beplantende Fläche je Baugrundstück sind mindestens ein regionaltypischer Obsthochstamm, alternativ ein kleinkroniger heimischer Laubb Baum mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe, 3 x verpflanzt mit Ballen und zwei Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Bei Strauchpflanzungen sind 2 x verpflanzte Gehölze mit Ballen mit einer Höhe von 100-150 cm zu verwenden. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. (Artenempfehlung siehe 1.9 c).
- Pflanzzwang – Einzelbäume (PZE): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend. (Artenempfehlung siehe 1.9 c).
- Artenempfehlung zum Pflanzzwang: **Bäume**, 4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 bzw. 18-20 cm (Sortenwahl ist möglich): Bergahorn - Acer pseudoplatanus, Birne - Pyrus communis, Eisbeere - Sorbus torminalis, Feldahorn - Acer campestre, Gewöhnliche Esche - Fraxinus excelsior, Gewöhnliche Traubenkirsche - Prunus padus, Hainbuche - Carpinus betulus, Speierling - Sorbus domestica, Spitzahorn - Acer platanoides, Vogelbeere - Sorbus aucuparia, Vogel-Kirsche - Prunus avium, Winterlinde - Tilia cordata, heimische Obstbäume. **Sträucher**, 2 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 40-60 cm/100 - 150 cm: Echte Hunds-Rose - Rosa canina, Haselnuss - Corylus avellana, Heckenkirsche - Lonicera xylostemum, Gewöhnlicher Liguster - Ligustrum vulgare, Gewöhnliches Pfaffenlütchen - Eucrymus europaeus, Gemeiner Schneeball - Viburnum opulus, Roter Hartriegel - Cornus sanguinea, Schwarzer Holunder - Sambucus nigra, Trauben-Holunder - Sambucus racemosa, Wolliger Schneeball - Viburnum lentana, Wein-Rose - Rosa rubiginosa. **Boendecker**, 3 - 9 Stück pro m², mit Topfballen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm (geignet zur Beplantung des Baumumfeldes): Efeu - Hedera helix, Fünffinger-Strauch - Potentilla (in Sorten), Gefleckte Taubnessel - Lamium maculatum, Spierstrauch - Spiraea (in Sorten), Blauroter Steinsame - Buglossoides purpurocaerulea, Blut-Storchschnabel - Geranium sanguineum, Kaukasusvergissmeinnicht - Brunnera macrophylla. **Stauden und Gräser** (geeignet zur Beplantung des Baumumfeldes): Prachtstorchschnabel - Geranium x magnificum, Weißer Storchschnabel - Geranium sanguineum Album, Waldstorchschnabel - Geranium sylvaticum Mayflower, Storchschnabel - Geranium androssii, Storchschnabel - Geranium macrorrhizum 'Spessart', Teppich-Waldsteinia - Waldsteinia ternata, Taglilien - Hemerocallis (in Sorten), Immergrün - Vinca minor 'Grüner Teppich', Salbei - Salvia officinalis (in Sorten), Katzenminze - Nepeta x faassonii, Fetthenne - Sedum telephium 'Herbstfreude', Oregano - Origanum vulgare (in Sorten), Frauenmantel - Alchemilla mollis, Achillea millefolium - Achillea millefolium, Reitgras - Calamagrostis x acutiflora, Rutenhirse - Panicum virgatum, Riesensegge - Carex pendula. **Extensive Dachbegrünung**, ohne Wasseranstau, Schichthöhe 10 cm: Stauden: Dalmatiner Polster-Glockenblume - Campanula portenschlagiana, Hängebüchel-Glockenblume - Campanula poscharkyanica, Teppich-Hornkraut - Cerastium aversae, Karthäuser Nelke - Dianthus carthusianorum, Teppich-Schleierkraut - Gypsophila repens 'Rosa Schönhell', Gewöhnliches Sonnenröschen - Helianthemum nummularium, Kleines Habichtskraut - Hieracium pilosella, Steinbrech-Felsennelke - Petrorhagia saxifraga, Frühlings-Fingerkraut - Potentilla neumanniana, Großblütige Braunelle - Prunella grandiflora, Kleines Seifenkraut -

Saponaria ocymoides, Illyrisches Bohnenkraut - Satureja montana ssp. illyrica, Trauben-Steinbrech - Saxifraga paniculata, Kleinasien-Sedum - Sedum lydium, Weißer Mauerpfeffer - Sedum album, Kamtschalka-Fetthenne - Sedum kamtschaticum, Trigmadium - Sedum rupestris, Wilder Wein - Parthenocissus quinquefolia, Ost-/ Westseite: Feuergeißblatt - Lonicera x heckrottii, Gemeine Waldrebe - Clematis vitalba, Hopfen - Humulus lupulus, Jellangerjelleber - Lonicera caprifolium, Schlingknöterich - Polygonum aubertii

* gekennzeichneten Arten benötigen eine Rank- bzw. Kletterhilfe.

1.10 Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
 Die im Lageplan mit „GFR“ dargestellten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer der Flurstücke Nrn. 334/1, 334/2 und 335 bis 341 zu belasten.

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

- Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und ohne Entschädigung zu dulden. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten).
- Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den Baugrundstücken ohne Entschädigung zu dulden.