

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



Beb. Plan u. Örtliche Bauvorschriften „Handwerkerhof Im Täle“

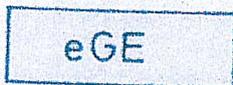
Vorgang: Ergänzungs- und Abgrenzungssatzung „Im Täle“ rv. 4. 2. 1999

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

Zeichenerklärung:



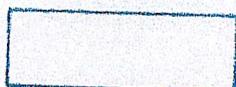
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)



Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNV)



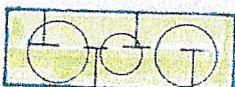
Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)
Baugrenze (§ 23(3) BauNVO)



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



Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen
im Sinne von § 127(2) Nr. 4 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und
zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)
Fläche für den Naturschutz. Siehe Text A. 8.



Fläche für unterirdische Bauwerke



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten
im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9(6) BauGB)
(wird geändert – siehe Lageplan)

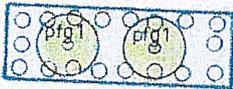
Art d. baut Nutzung	Gebäudehöhe
Grundfläch- zähl	—
Bauweise	Dachform



0.8

a

FD, SD, PD, SHED



Füllschema der Nutzungsschablone

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)

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

Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

Flachdach, Satteldach, Puttdach, Sheddach

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

Ortsfester Bretterzaun h = 1.20 m

Re
Ger
Ge
Flu

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss gemäss § 2 (1) BauGB am 11/12/2007

Auslegungsbeschluss gemäss § 3 BauGB am 23/03/2010

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäss § 3 BauGB vom 24.04-25.05/10 bis

Als Satzung gemäss § 10(1) BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 27/07/2010

In Kraft getreten gem. § 10(3) BauGB durch die öffentliche Bekanntmachung im Gemeindeblatt am 05/08/2010

Rudersberg, den 06/08/2010

[Handwritten Signature]

Kaufmann
Bürgermeister



Gefertigt: Plüderhausen, den 12. November 2007 / 23. März 2010
mit redaktionellen Änderungen durch Beschluss des Gemeinderates vom 27.7.2010

[Handwritten Signature]

Ingenieurbüro für Vermessung
(Unterschrift) Geo information
Helmut Käser
Beratender Ingenieur
Schneeberg 46, 73655 Plüderhausen
Tel. 07141 181.99990-0, Fax-020
E-Mail info@kaeser-vermessung.de



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 28/07/2010


Kaufmann
Bürgermeister



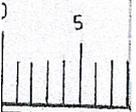
Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414).
- 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 (PlanzV 90) 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),
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 10.11.2009 (GBl. I Nr. 7 S. 61), und Art. 9 des
Gesetzes vom 4.12.2009 (GBl. I Nr. 23 S. 809). In Kraft seit 1.3.2010.

Jeweils in der derzeit geltenden Fassung!

597

Eventuell
eifungen im



B-Grund

In Ergänzung der zeichnerischen und farblichen Darstellung des Bebauungsplanes sowie der Planzeichen und Planeinschriebe werden festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen: (§9(1)+(3)BauGB + BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung: (§9(1)Nr.1 BauGB + §§ 1-15 BauNVO)

eGE = Eingeschränktes Gewerbegebiet (§8 BauNVO)

Zulässig sind die in §8(2)Nr.1+2 BauNVO genannten baulichen Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben aller Art.

— Fortsetzung nach A9. —

2. Maß der baulichen Nutzung: (§9(1)Nr.1 BauGB + §§16-21 BauNVO)

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

Siehe Nutzungsschablone im Lageplan.

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

a = Abweichende Bauweise (§22(4) BauNVO)

Offene Bauweise (§22(2) BauNVO),

jedoch ohne Längenbeschränkung.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.

Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von §5(6)Nr.1, 2 LBO z. B. Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenster Vorbauten, Rampen dürfen die Baugrenze bis max. 250 m überschreiten.

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

Die im Lageplan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend.

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

Stellplätze sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen:

(§9(3) BauGB + §16(2)Nr.4 BauNVO + §18 BauNVO)

Die Höhenlage wird festgesetzt durch:

— Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) von max. 0.50m über Straßenniveau.

— Festlegung der max. zulässigen Gesamthöhe von 8.50m von EFH bis Oberkante Dach.

Technisch notwendige Aufbauten sind zugelassen.

8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: (§ 9(1) Nr. 20 BauGB) — Fläche für den Naturschutz —

Das Dachwasser ist über die angrenzende Wiese dem Weiterbach zuzuleiten.

Die Flächen zwischen Grenze Landschaftsschutzgebiet und Weiterbach sind als Retentionsbereich zur Regenwasserrückhaltung auszubilden. Die Grünflächen sind zur Wasserrückhaltung in Teilbereichen abzusenken (Regenmulden mit Überlauf in Weiterbach) und mit Arten des Schwarzerlenbruchwaldes bzw. Hainmieren-Schwarzerlen-Auwaldes zu bepflanzen.

Zu verwendende Baum- und Straucharten:

Alnus glutinosa — Schwarzerte Fraxinus excelsior — Esche Salix rubens — Fahlweide
Corylus avellana — Hasel Prunus padus — Traubenkirsche Viburnum opulus — Schneeball

Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der im Lageplan eingetragene ortsfeste Bretterzaun h=1.20m herzustellen.

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

pfg 1: Pflanzung von Bäumen.

An den bezeichneten Stellen sind heimische Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Der Standort kann nach planerischen Anforderungen von der Flandarstellung abweichen, die Anzahl ist bindend. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Pflanzgröße mindestens: Hochstamm, Stammumfang 18 - 20 cm.

Arten, die dieser Festsetzung entsprechen, sind z. B.:

Fraxinus excelsior — Esche Quercus robur — Eiche Tilia cordata — Linde
Prunus avium — Vogelkirsche Acer campestre — Feldahorn Acer platanoidis — Spitzahorn

Es sind nur Betriebe zulässig, welche die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) von $63 \text{ dB(A)}/\text{m}^2$ tags und $48 \text{ dB(A)}/\text{m}^2$ nachts einhalten. Die Einhaltung der zulässigen Schallimmissionen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Für die Beurteilung der zulässigen Pegelanteile ist die vom jeweiligen Betrieb in Anspruch genommene Grundstücksfläche heranzuziehen. Es ist von einer freien Schallausbreitung von den Schallquellen zu den Immissionsorten nach DIN ISO 96B-2 auszugehen. Als Grundlage für die Ermittlung der betriebsbezogenen Beurteilungspegel ist für den jeweiligen Betrieb eine Lärmimmissionsprognose nach TA-Lärm durchzuführen.
(Rechtsgrundlage § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m § 1 Abs. 4 BauNVO)

B. Örtliche Bauvorschriften: (§ 74 LBO)

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

- 1.1. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind extensiv zu begrünen.
- 1.2. Außenfassaden sind in gedeckten Fassaden auszuführen. (Hellbezugswert 20-80).
Reflektierende Materialien sind nicht zulässig.
- 1.3. Aneinander gebaute gleichartige Gebäude sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Art und Farbe der Dacheindeckung und Fassade zwingend anzugleichen.

2. Stellplatzflächen: (§ 74(1) Nr. 3 LBO)

Oberirdische Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen (Abflussbeiwert $\geq 0,5$) hergestellt werden.

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

3. Einfriedigungen: (§ 74(1) Nr. 3 LBO)

Vor Beginn der baulichen Maßnahmen ist der im Lageplan eingetragene Bretterzaun $h = 1,20$ m herzustellen.

4. Niederspannungsfreileitungen: (§ 74(1) Nr. 5 LBO)

Im gesamten Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen.

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 Untere Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Abteilung 2 mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. (§ 20 D SchG).
Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 D SchG 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 Gestattung.
Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.
3. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBod SchAG) wird verwiesen. 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) abzuschleppen. 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.

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.

4. Werden bei Erdbewegungen Altlasten festgestellt, so ist dies den Geschäftsbereichen Umweltschutz und Gesundheit beim Landratsamt Rems-Murr-Kreis mitzuteilen.

5. 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 verwiesen.

6. Das Plangebiet liegt in der Nähe des Weilerbaches. Die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge sind bei einer Bebauung zu beachten. Es wird empfohlen, die Erdschoßfußbodenhöhen entsprechend festzulegen.