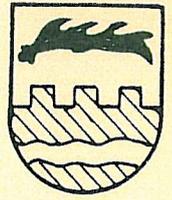


Rems - Murr - Kreis  
 Gemeinde Rudersberg  
 Gemarkung Rudersberg  
 Flur: 2 ( Klaffenbach )

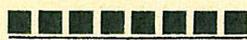


Nr. 102

# Bebauungsplan „Erweiterung Heumahd - West“

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

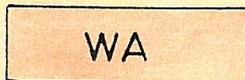
## Zeichenerklärung :



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



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



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



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



Garage (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Art d. baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform und Dachneigung
Beschränk. d. Wohneinheiten	

Füllschema der Nutzungsschablone



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16(5) BauNVO)

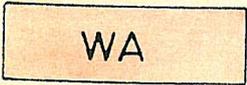
I / II

Zahl der Vollgeschosse (§ 16(2) Nr. 3 BauNVO + § 20 BauNVO)

46  
40/  
41/  
8  
4  
38/1  
HBN 32  
Schul  
37/  
Ever  
leitu  
10  
590



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



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



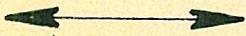
Nicht überbaubare Grundstücksfläche  
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)  
Baugrenze (§ 23(3) BauNVO)



Garage (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Art d. baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform und Dachneigung
Beschränk. d. Wohneinheiten	

Füllschema der Nutzungsschablone



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16(5) BauNVO)

I / II

Zahl der Vollgeschosse (§ 16(2) Nr. 3 BauNVO + § 20 BauNVO)

0.4

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



Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)  
Nur Einzelhäuser zulässig.

SD 30 - 35°

Satteldach mit 30-35° Neigung

## 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 zu Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) geändert durch Artikel 15 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466); Neufassung des Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) bekanntgemacht am 6. Mai 1993 (BGBl. I S. 623)
- die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 123) 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 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519), geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBl. S. 51), vom 22.02.1988 (GBl. S. 55) und vom 17.12.1990 (GBl. S. 426)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.3.1987 (BGBl. I S. 889), geänd. durch Art. 6 G zur Umsetzung d. Richtlinie d. Rates v. 27.6.1985 üb. d. Umweltverträglichkeitsprüfung bei best. öffentl. u. privaten Projekten v. 12.2.1990 (BGBl. I S. 205) und Art. 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland G v. 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

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)

WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

Zahl der Vollgeschosse (§ 16(2) Nr. 3 BauNVO + § 20 BauNVO)

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

Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.

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

△<sub>E</sub> = Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)

Nur Einzelhäuser zulässig

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

Die im Lageplan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend.

5. Garagen: (§ 9(1) Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)

Garagen sind nur in den dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

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

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

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

Innerhalb des Plangebiets sind nur max. 2 Wohnungen pro Gebäude zugelassen. — Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan. —

Schul

37/

Ever

leitur

10

5904

## B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9(4) BauGB, § 11 LBO)

### 1. Einfriedigungen: (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

1.1 Massive Grundstückseinfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen max. 0,30 m Höhe zugelassen.

1.2 Darüberhinaus ist nur Heckenbepflanzung mit darin einbezogenen Knüpfdrahtzäunen zulässig.

### 2. Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind nur bis  $\pm 0,50$  m Höhe zulässig.

Generell sind die Geländeänderungen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen darzustellen.

### 3. Äußere Gestaltung: (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

#### 3.1 Dacheindeckung:

Die Dächer sind mit rot- bis rotbraunem Eindeckungsmaterial in kleimaßstäblichen Formaten (Ziegelgröße) einzudecken.

#### 3.2 Farbgebung:

Bei der Farbgebung der Gebäude sind nur erd- und sandfarbene Töne mit den Remissionswerten 50 bis 80 zulässig.

### 4. Gestaltung der Außenanlagen und Stellplätze: (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahmen der Flächen für Stellplätze als Grünflächen oder gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Garagen dürfen nicht mit einem geschlossenen Belag hergestellt werden.

Sie sind mit Rasensteinen, Spurplatten, begrenzten Fahrspuren, Pflasterbelag mit breiten Fugen u.ä. herzustellen und zu begrünen.

## C. 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 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 als untere Wasserbehörde und das Wasserwirtschaftsamt 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) 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 Boden, 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. Abschleppen des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zur Bodenpressung

Überschichtgewässer 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) 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.

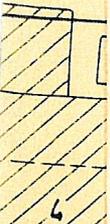
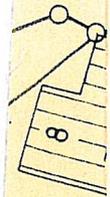
### 3.2 Freiflächen

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, sind unverzüglich das Landratsamt Rems - Murr - Kreis und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Besigheim zu benachrichtigen.
- 3.3.4 Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

41/



38/1

HN 324

Schulp

37/

Even  
leitung

10



5904

# Verfahrensvermerke :

1. Aufstellungsbeschluß  
(§ 2 BauGB) vom 31. MAI 1994
2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1  
(§ 2 BauGB) am 9. Juni 1994
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung  
(§ 3 BauGB) am 13.-24. Juni 1994
4. Auslegungsbeschluß  
(§ 3 BauGB) vom 4. Okt. 1994
5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4  
(§ 3 BauGB) am 13. Okt. 1994
6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs  
(§ 3 BauGB) vom 24. 10. - 25. 11. 1994 bis
7. Satzungsbeschluß  
(§ 10 BauGB + § 73 LBO) vom 13. DEZ. 1994
8. Anzeigeverfahren  
(§ 11 BauGB) NICHT ERFORDERLICH
9. Ortsübliche Bekanntmachung des  
Anzeigeverfahrens  
(§ 12 BauGB) am
10. Rechtsverbindlichkeit des Planes  
(§ 12 BauGB) 22. DEZEMBER 1994
11. Entschädigungsansprüche gem § 44 Abs 4 BauGB  
erloschen am 31. DEZEMBER 1997

9. Ortsübliche Bekanntmachung des  
Anzeigeverfahrens  
(§ 12 BauGB) am

10. Rechtsverbindlichkeit des Planes  
(§ 12 BauGB)

22. DEZEMBER 1994

11. Entschädigungsansprüche gem § 44 Abs 4 BauGB  
erloschen am

31. DEZEMBER 1997

Rudersberg, den

Ausgefertigt:  
Rudersberg, den 19. DEZ 1994

(Unterschrift)  
Bürgermeister



(Unterschrift)  
Bürgermeister

Gefertigt: Urbach, den 29. April 1994 | 4. Oktober 1994

*Glauer*  
(Unterschrift)

Ingenieur- u Vermessungsbüro  
GLAUNER - ROTH - SCHÜLE  
Neumühleweg 42  
73660 Urbach  
Telefon (07181) 81418  
Telefax (07181) 89958

Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtliche genehmigte Festsetzungen von  
Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes  
aufgehoben.