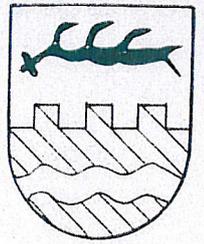


Re
Ge
Ge
Fl

Rems-Murr-Kreis
Gemeinde Rudersberg
Gemarkung Asperglen
Flur: 1 (Krehwinkel)



Bebauungsplan „Erweiterung Säuholden“

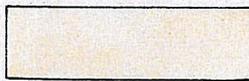
Vorgang: Beb. Plan „Säuholden“ rv. 27.4.1973

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

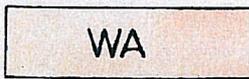
Zeichenerklärung:



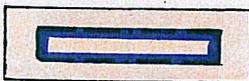
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)



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	Traufhöhe Firsthöhe
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform und Dachneigung
Beschränkung der Zahl der Wohnungen	

Füllschema der Nutzungsschablone

04

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

08

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

a ED

Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO)
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Siehe Text A.3.

SD 35 / 50

Satteldach mit 35 / 50 Neigung

Art d. baul. Nutzung	Traufhöhe Firsthöhe
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform und Dachneigung
Beschränkung der Zahl der Wohnungen	

Füllschema der Nutzungsschablone

04

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

08

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

a ED

Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO)
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Siehe Text A. 3.

SD 35-45°

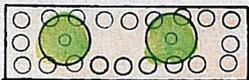
Satteldach mit 35-45° Neigung



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



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen



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

D

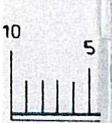
Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal) das dem Denkmalschutz unterliegt (§ 9(6) BauGB)

EFH N 293.50

Erdgeschoßfußbodenhöhe



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen
(§ 9(1) Nr. 25b BauGB) Siehe Text A. 10.



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)

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)

 = Abweichende Bauweise (§22(4) BauNVO). Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Wohngebäude sind als Einzel- und Doppelhäuser im Sinne der offenen Bauweise zu errichten.
Die Wandfläche der Garagen an der Grundstücksgrenze darf max. 32m² betragen.

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

Die im Lageplan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend.

5. Überbaubare Grundstücksflächen: (§9(1) Nr.2 BauGB i.V.m. §23(3) BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach §23(3) BauNVO festgelegt.

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

Garagen sind nur auf den ausgewiesenen Plätzen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Vortretende Bauteile: (§23(3) BauNVO + §5(6) Nr.1,2 LBO)

Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von §5(6) Nr.1,2 LBO dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise bis max. 1,50m überschreiten.

Über die ausnahmsweise Zulassung entscheidet die Baurechtsbehörde.

8. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen:

Die Höhenlage wird festgesetzt durch:

— Festlegung der EFH als Bezugshöhe. (EFH = Erdgeschoßfußbodenhöhe)

— Festlegung der max. zul. Traufhöhe (TH) und der max. zul. Firshöhe bezogen auf die EFH.

Traufhöhe = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberseite Dachhaut.

Eine Veränderung der EFH ist möglich, jedoch dürfen die auf die festgelegte EFH bezogenen Traufhöhen nicht überschritten werden.

Die max. zul. Traufhöhe gilt für mind. 2/3 der Gebäudelänge.

7. Vortretende Bauteile: (§ 23 (3) BauNVO + § 5 (6) Nr. 1, 2 LBO)

Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 (6) Nr. 1, 2 LBO dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise bis max. 1,50m überschreiten.

Über die ausnahmsweise Zulassung entscheidet die Baurechtsbehörde.

8. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen:

Die Höhenlage wird festgesetzt durch:

- Festlegung der EFH als Bezugshöhe. (EFH = Erdgeschoßfußbodenhöhe)
- Festlegung der max. zul. Traufhöhe (TH) und der max. zul. Firsthöhe bezogen auf die EFH.

Traufhöhe = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberseite Dachhaut.

Eine Veränderung der EFH ist möglich, jedoch dürfen die auf die festgelegte EFH bezogenen Traufhöhen nicht überschritten werden.

Die max. zul. Traufhöhe gilt für mind. $\frac{2}{3}$ der Gebäudelänge.

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

Die festgesetzten Flächen sind mit einheimischen, mittelkronigen Laubbäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

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

Sorbus aria	—Mehlbeere	Sorbus aucuparia	—Eberesche
Tilia cordata	Greenspire—Stadtlinde	Pyrus calleryna	Chanticleer—Stadtbirne
Acer campestre	—Feldahorn		— Obstbaum-Hochstämme —

10. Pflanzbindung: (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Der gekennzeichnete Einzelbaum ist zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Schutzmaßnahmen während der Bauzeit sind vorzusehen.

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

Innehalb des Plangebiets wird die Zahl der Wohnungen beschränkt:

- Pro Einzelhaus max. 3 Wohnungen.
- Pro Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen.

12. Nebenanlagen: (§ 9 (1) BauGB + § 14 (1) BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis max. 40 cbm Bruttorauminhalt zugelassen, jedoch pro Baugrundstück nur 1 Gebäude. Der Abstand der baulichen Nebenanlagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen muß mind. 5,0m betragen.

Rer
Ger
Ger
Flu

B. Örtliche Bauvorschriften: (§ 74 LBO)

177

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

Wohngebäude: Satteldach mit 35-45° Neigung.

Garagen: Satteldach mit 35-45° Neigung.

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

2.1. Die geneigten Dachflächen sind mit kleinformatigem Dachdeckungsmaterial (Ziegelgröße) einzudecken. Dabei sind folgende Farben zugelassen: rot, braun, grau. Schwarze, blaue und grüne Farben sowie Hochglanzfarben (Hochglanzengoben) sind nicht zugelassen.

Verglaste Dachflächen sind zugelassen, der Glasflächenanteil darf max. 30 % der Gesamtdachfläche betragen.

Die Installation von Energiegewinnungsanlagen auf den Dachflächen ist zugelassen, die festgesetzte Dachneigung muß jedoch eingehalten werden.

Für Dachflächen mit einer Neigung bis max. 15° z.B. bei Dachaufbauten, wird als Dacheindeckungsmaterial Zinkblech bzw. Kupferblech zugelassen.

14

19

2.2. Die Aussenfassaden sind in gedeckten Farben auszuführen (Hellbezugswert 20-80), reinweiße oder schwarze Anstriche bzw. Materialien sind nicht zulässig.

2.3. Aneinander gebaute gleichartige Gebäude und Garagen sind hinsichtlich Dachrandausbildung, Dachform, Dachneigung, Art und Farbe der Dacheindeckung zwingend anzugleichen.

2.4. Für bauliche Nebenanlagen gelten folgende Festsetzungen:

- Dachform als Sattel- oder Pultach.
- Angleichung der äußeren Gestaltung an das Hauptgebäude (Material, Struktur, Farbe oder Verbretterung aus Holz).
- Angleichung der Dacheindeckung (Material, Farbe) an das Hauptgebäude.
- Wand- oder Dachverkleidungen aus Teerpappe sind nicht zugelassen.

3. Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 74(1) Nr. 3 u. § 10 Nr. 1, 2, 3 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis 1.0m zugelassen, in begründeten Fällen sind Ausnahmen nach § 31(1) BauGB möglich. An den Grundstücksgrenzen muß das Gelände angeglichen werden.

Hinweis: Geländeänderungen müssen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen dargestellt werden.

4. 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.

K 1870

– Wand- oder Dachverkleidungen aus Teerpappe sind nicht zugelassen.

3. Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 74(1) Nr. 3 u. § 10 Nr. 1, 2, 3 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis 1.0m zugelassen, in begründeten Fällen sind Ausnahmen nach § 31(1) BauGB möglich. An den Grundstücksgrenzen muß das Gelände angeglichen werden.

Hinweis: Geländeänderungen müssen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen dargestellt werden.

4. 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.

5. Gestaltung der Außenanlagen und Stellplätze: (§ 74(1) Nr. 3 + (3) Nr. 2 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Erschliessungs- und Stellplatzflächen gärtnerisch anzulegen.

Erschliessungsflächen (Garagenzufahrten, Wege) und oberirdische Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen (Abflussbeiwert ≤ 0.5) hergestellt werden. Wasserdurchlässige Beläge sind z.B. Rasensteine, Spurplatten, Schotterrasen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen u. Ä.

Mit dem Bauantrag ist ein Plan zur Gestaltung der Freiflächen im Massstab 1:100 oder 1:200 einzureichen (§ 3 (6) BauVorl VO).

6. Stellplatznachweis: (§ 74(2) Nr. 2 LBO)

– Wohneinheiten bis 50 qm Wohnfläche: 1 Stellplatz

– Wohneinheiten bis 70 qm Wohnfläche: 1.5 Stellplätze

– Wohneinheiten über 70 qm Wohnfläche: 2 Stellplätze

Sofern sich bei der Berechnung halbe Stellplätze ergeben, ist aufzurunden.

Bei Gebäuden mit nicht mehr als 3 Wohnungen sind hintereinander angeordnete Stellplätze zugelassen (z. B. Stauraum vor Garagen).

7. 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 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) 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. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zul. Bodenpressung $< 4 \text{ N / cm}^2$) ausgeführt werden.

3.1.2 zu Beginn der Baumaßnahmen ist der nichtwertige 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.

4. Werden bei Erdbewegungen Altlasten festgestellt, so ist dies dem Fachbereich „Technik“ des Umweltschutzamtes sowie dem Gesundheitsamt 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 hingewiesen.

Ren
Ger
Ger
Flu

Verfahrensvermerke:

Auslegungsbeschuß im Sinne von § 3 Abs. 2 BauGB
vom Gemeinderat gefasst am

12.11.2002

Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung gem.
§ 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Gemeinde am

5.12.2002

Öffentlich ausgelegt samt Begründung gem.
§ 3 Abs. 2 BauGB vom.....bis

13.12.2002-17.1.2003

Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB vom Gemeinderat
beschlossen am

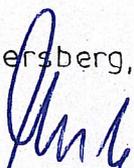
29.1.2003

~~Genehmigt gem. § 10 Abs. 2 BauGB durch Erlass des
Landratsamtes Rems-Murr-Kreis vom~~

In Kraft getreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch öffentliche
Bekanntmachung der Satzung/Genehmigung im Amtsblatt
der Gemeinde am

13.2.2003

Rudersberg, den 13/02/2003


.....
Schneider
Bürgermeister

Gefertigt: Winterbach, den 24. Oktober 2002

Gefertigt: Winterbach, den 24. Oktober 2002


(Unterschrift)

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

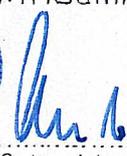
Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtliche genehmigte Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

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 04/04 2003




Schneider
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141)
- 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 1990 (Planz V 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8.8.1995 (GBl. S. 617)

Jeweils in der derzeit geltenden Fassung.

