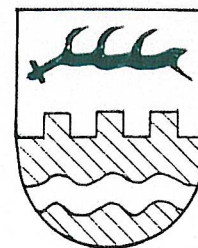


Rems - Murr - Kreis
 Gemeinde Rudersberg
 Gemarkung Asperglen
 Flur: 1 (Krehwinkel)



Nr. II/022

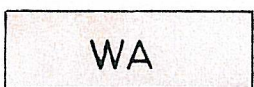
Beb. Plan „Erweiterung Stufenstraße“

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

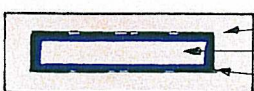
Zeichenerklärung:



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



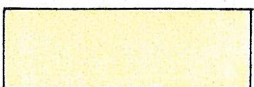
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



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



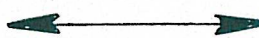
Garage (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)



Private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Art d. baul. Nutzung	Traufhöhe Firsthöhe
Grundflächenzahl	—
Bauweise	Dachform und Dachneigung

Füllschema der Nutzungsschablone



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)

TH max. 297.50

Traufhöhe max. 297.50

FH max. 301.95

Firsthöhe max. 301.95

0.4

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



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

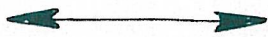
R
G
G
F

54

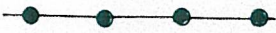
431/2

31/1

Bauweise	Dachform und Dachneigung
----------	--------------------------



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)

TH max. 297.50
FH max. 301.95

Traufhöhe max. 297.50
Firsthöhe max. 301.95

0.4

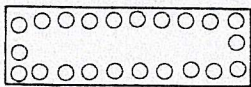
Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO + § 19 BauNVO)



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

SD 40 - 45°

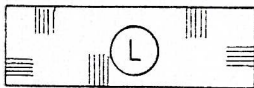
Satteldach mit 40-45° Neigung



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Siehe Text A.10.




Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzgesetzes (§ 9 (6) BauGB)
- Landschaftsschutzgebiet -

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

A. Planungsrechtliche Festsetzungen: (§ 9 (1) + (2) BauGB + BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung: (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB + §§ 1-15 BauNVO)
WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB + §§ 16-21 BauNVO)
Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO + § 19 BauNVO)
Siehe Nutzungsschablone im Lageplan.
- Bauweise: (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)
 = Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
Nur Einzelhäuser zulässig.
- Stellung der baulichen Anlagen: (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
Die im Lageplan eingetragene Firstrichtung ist zwingend.
- Überbaubare Grundstücksflächen: (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 (3) BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 (3) BauNVO festgesetzt.
- 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 Baugrenze ausnahmsweise bis 1.50 m überschreiten.
- Garagen und Stellplätze: (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)
Garagen sind nur an den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen:
(§ 9 (2) BauGB + § 16 (2) Nr. 4 BauNVO + § 18 BauNVO)
Die Höhenlage wird festgesetzt durch:
 - Festlegung der max. zulässigen Traufhöhe (TH) von 297.50.
 - Festlegung der max. zulässigen Firsthöhe (FH) von 301.95

... mit ... Außenwand mit Oberseite Dachhaut

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

Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen:

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

Die Höhenlage wird festgesetzt durch:

— Festlegung der max. zulässigen Traufhöhe (TH) von 297.50.

— Festlegung der max. zulässigen Firsthöhe (FH) von 301.95

Traufhöhe (TH) = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberseite Dachhaut.

Firsthöhe (FH) = Schnittpunkt der Dachhautoberkanten.

9. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzgesetzes: (§ 9 (6) BauGB)

- Landschaftsschutzgebiet -

Siehe Eintrag im Lageplan.

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

pfg 1: Anlage von Streuobstwiese.

Innerhalb der bezeichneten Flächen ist eine Streuobstwiese mit regional-typischen hochstämmigen Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Wiesenfläche ist extensiv zu nutzen. Ergänzende Pflanzungen sind nur mit heimischen Gehölzen zulässig.

pfg 2: Pflanzung von heimischen Sträuchern.

Am südlichen Grundstücksrand ist in einer Breite von 3m eine frei wachsende Hecke aus heimischen Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

Cornus sanguinea — Hartriegel

Coryllus avellana — Hasel

Euonymus europaeus — Pfaffenhütchen

Sambucus nigra — Holunder

Rosa canina — Heckenrose

Viburnum lantana — Schneeball

B. Örtliche Bauvorschriften: (§ 74 LBO)

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

Wohngebäude: Satteldach mit 40-45° Neigung.

Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

Garagen: Flachdach mit Begrünung.

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

2.1. Dacheindeckung: Die Dächer sind mit rot-rotbraunem Eindeckungsmaterial in kleinmaßstäblichen Formaten (Ziegelgröße) einzudecken.

2.2. Farbgebung: Bei der Farbgebung der Gebäude dürfen helle, grelle oder schwarze Farben nicht verwendet werden.

2.3. Fassadengestaltung: Für Fassadenverkleidungen, Dachverwahrungen, Verandengeländer, Garagentore u.a. ist möglichst viel Holz mit dunkelbraunem Schutzanstrich zu verwenden.

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

Als Einfriedigungen sind Hecken oder Holzzäune bis zu einer Höhe von 1.20m zulässig.

Drahtzäune dürfen nur in Verbindung mit einzuwachsenden Hecken verwendet werden.

Auf Flst. 441/1 (Private Grünfläche) sind Einfriedigungen nicht zulässig.

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

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis ± 1.50m zugelassen, in begründeten Fällen sind Ausnahmen nach § 56 (3) LBO möglich.

An den Grundstücksgrenzen muß das Gelände angeglichen werden.

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

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

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Erschliessungsflächen 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..

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

3.14 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 Einbruchsschutz zu achten. Auf die Möglichkeit einer kostenlosen sicherungstechnischen Beratung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bei der Polizeidirektion Waiblingen, Tel. 07151/562586, wird hingewiesen.

Verfahrensvermerke:

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

10.5.2005

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

19.5.2005

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

30.5.2005 - 1.7.2005

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

26.7.2005

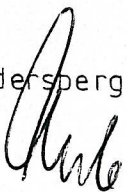
~~Genehmigt gem. § 10 Abs.2 BauGB durch Erlass des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis vom~~

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

4.8.2005

Rudersberg, den

22.08.2005


Schneider
Bürgermeister



(Unterschrift)

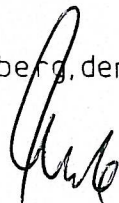
Rudi Schüle
Eichenweg 22
73650 Winterbach
Tel. 07181 / 72211
Fax. 07181 / 45453

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 27. Juli 2005



Schneider
Bürgermeister



Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.10.2004 (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) sowie durch Artikel 3 des Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Planzeichenverordnung 1990 (Planz V 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).

Jeweils in der derzeit geltenden Fassung!

Ev
lei

10