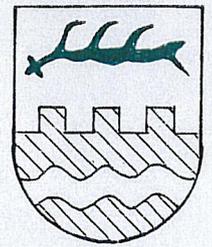


Rems
Geme
Geme
Flur

Rems-Murr-Kreis
Gemeinde Rudersberg
Gemarkung Rudersberg
Flur: 4 (Oberndorf)



Bebauungsplan „Bühl Erweiterung - Änderung“

Vorgang: Beb. Plan „Bühl Erweiterung“ rv. 1.2.2001

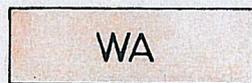
Nr. I/130

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

Zeichenerklärung:



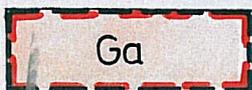
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



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



Garage (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)



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

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

Füllschema der Nutzungsschablone



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung

252
253
258
Kl. 15

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

Füllschema der Nutzungsschablone



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung

0.4

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



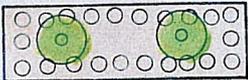
Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
Nur Einzelhäuser zulässig

SD 30-40°

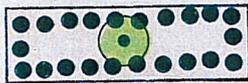
Satteldach mit 30-40° Neigung

EFH

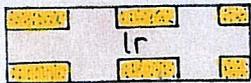
Erdgeschoßfußbodenhöhe



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von
Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Siehe Text A.12.



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
Siehe Text A.13.



Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

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)
Siehe Nutzungsschablone im Lageplan.
3. Bauweise: (§ 9(1) Nr. 2 BauGB + §22 BauNVO)
△ = Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)
Nur Einzelhäuser zulässig.
4. Garagen und Stellplätze: (§ 9(1) Nr. 4 BauGB + §12 BauNVO)
Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Der Abstand der Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche muß mind. 5.00m betragen.
Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
5. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen:
(§ 9(2) BauGB + § 16(2) Nr. 4 BauNVO + § 18 BauNVO)
 - Festlegung der EFH als Bezugshöhe.
 - Festlegung der max. zul. Traufhöhe (TH) bezogen auf die EFH.
 - Festlegung der max. zul. Firsthöhe (FH) bezogen auf die EFH.EFH = Erdgeschoßfußbodenhöhe
Traufhöhe = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberseite Dachhaut
Firsthöhe = Schnittpunkt der Dachoberkanten
Eine Veränderung der EFH ist möglich, jedoch dürfen die auf die festgelegte EFH bezogenen Trauf- und Firsthöhen nicht überschritten werden.
Die max. zul. Traufhöhe gilt für mind. 2/3 der Gebäudelänge.
6. Stellung der baulichen Anlagen: (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)
Die Hauptfirstrichtung ist zwingend festgelegt (parallel zu den eingetragenen Richtungs Pfeilen).
7. 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,

EFH bezogenen Trauf- und Firsthöhen nicht überschritten werden.

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

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

Die Hauptfirstrichtung ist zwingend festgelegt (parallel zu den eingetragenen Richtungspfeilen).

7. 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.

8. 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 max. 1.50m überschreiten.

Über die ausnahmsweise Zulassung entscheidet die Baurechtsbehörde.

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

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

10. Leitungsrecht: (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht für die Gemeinde. – Siehe Eintrag im Lageplan –

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

Innerhalb des Plangebietes wird die Zahl der Wohnungen beschränkt:

– Pro Einzelhaus max. 2 Wohnungen.

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

Die festgesetzten Flächen sind gemäß der Pflanzliste mit Obsthochstämmen oder mit mittel- bis kleinkronigen Laubbäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Standorte der Bäume dürfen bis 5m verschoben werden.

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

Die bestehenden Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artengleich nachzupflanzen.

B. Örtliche Bauvorschriften: (§ 74 LBO)

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

Wohngebäude: Satteldach mit 30-40° Neigung.

Garagen: – Satteldach mit 30-40° Neigung.

– Pultdach mit 20-35° Neigung.

– Flachdach mit Begrünung.

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

2.1. Die geneigten Dachflächen sind mit kleinformatigen, naturroten bis rotbraunen Dachdeckungselementen (Ziegelgröße) einzudecken.

Für Dachflächen mit einer Neigung bis max. 15°, z. B. bei Dachaufbauten, wird als Dacheindeckungsmaterial auch Metall (Zink, Kupfer, Alu) zugelassen.

Ausnahme sind Dachflächen als verglaste Flächen zugelassen, der Anteil der Glasflächen wird begrenzt auf max. 30 % der Gesamtdachfläche.

2.2. Für Flachdächer, die nicht als Terrassen genutzt werden, wird eine Begrünung vorgeschrieben.

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

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

2.5. Für bauliche Nebenanlagen gelten folgende Festsetzungen:

– Dachform als Sattel- oder Pultdach.

– Angleichung der äußeren Gestaltung an das Hauptgebäude (Material, Struktur, Farbe oder Verbletterung 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 bis 2.0 m 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.

Rems
Gem
Gem
Flur

252

253

258

Klubs

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

Als Einfriedigungen sind Hecken, Holzzäune oder Mauern zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Naturhecken zugelassen.

Zulässige Höhen der Einfriedigungen:

- lebende Einfriedigungen (Hecken): max. 1.5 m.
- Holzzäune: max. 1.2 m.
- massive Einfriedigungen (Mauern) max. 0.5 m,
geländebedingte Stützmauern sind hiervon ausgenommen.

6. 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) BauVorlVO).

7. 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).

Pflanzliste

Mittel-kleinkronige Laubbäume:

Acer campestre	- Feldahorn	Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche	Sorbus torminalis	- Elsbeere
Sorbus domestica	- Speierling		

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) abzuschieben. 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. Stellplatznachweis siehe Text B.7.
5. Werden bei Erdbewegungen Altlasten festgestellt, so ist dies dem Fachbereich „Technik“ des Umweltschutzamtes sowie dem Gesundheitsamt mitzuteilen.
6. 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.
7. Das Oberflächenwasser der Gebäude 18/1 und 20/1 ist dem Vorfluter Klingenbächle zuzuleiten.

Pflanzliste

Obsthochstämme:

Bittenfelder	Hauxapfel	Bohnapfel	Jakob Fischer
Boskoop	Schwaikheimer Rambur	Brettacher	Josef Musch
Engelsberger	Kardinal Bea	Börtlinger Weinapfel	Linsenhofer
Teuringer Rambur			
Schweizer Wasserbirne	Oberösterr Weinbirne	Champagner Bratbirne	Gelbmöstler
Grüne Jagdbirne	Kirchensaller Mostbirne		
Walnuß - Wildling, Veredelungen			
Süßkirsche in Sorten			
Hauszwetsche			

Rems Verfahrensvermerke:

Gem
Gem
Flur

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

29.1.2003

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

6.2.2003

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

14.2.2003-17.3.2003

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

25.3.2003

~~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

3.4.2003

Rudersberg, den 03/04/2003

Schneider
Bürgermeister



Gefertigt: Winterbach, den 15. Januar 2003

Vermessungsbüro
Rudi Schüle

252

253

258

Kl...

frae
(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.

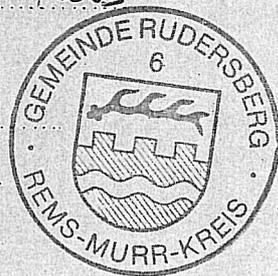
Ausfertigung:

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 27.03/2003

Schneider

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) sowie durch Artikel 3 des Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 456).
- 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!