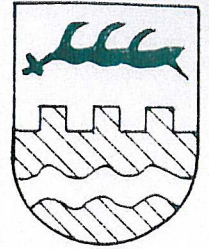


Re
Ge
Ge
Fl

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



Nr. I/146

Beb. Plan „An den Sportanlagen Rudersberg“ - Wohnbebauung Kirchenackerweg 15 bis 17 -

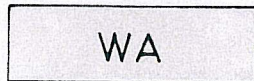
Vorgang: Beb. Plan „Änderung II und Erweiterung Sportgelände
Rudersberg“ RV. 13.6.1996

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

Zeichenerklärung:



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



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



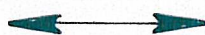
Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)



Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

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

Füllschema der Nutzungsschablone



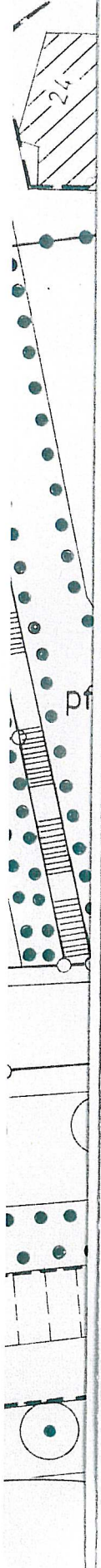
Firstrichtung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
Die Eintragung im Lageplan ist zwingend.



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)

TH max. 4.20 m

Traufhöhe max. 4.20 m



0.4

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

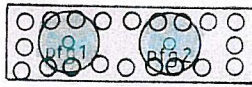


Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO)
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

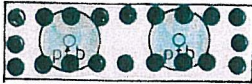
SD,PDvers. 22 - 30°

Satteldach, versetztes Pultdach mit 22 - 30° Neigung

BEB
ERV
RUC



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



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für d
Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1) Nr. 25b BauGB)
Siehe Text A.11.



Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9(1) Nr. 20 BauGB). Siehe Text A.12.



Kennzeichnung (§ 9(5) Nr. 1 BauGB)
Siehe Text A.13.



Genehmigt
vom Präses des
Landratsamtes
Roms-Murr-Kreis

vom 09. 03. 2006

gez. Bernd Friedrich
beurkundet Ruppert

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)


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)

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

Wohngebäude sind als Einzel- oder Doppelhäuser im Sinne der offenen Bauweise zu errichten.

Grenzgaragen – Es gilt die LBO. –

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 + § 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 usw. dürfen die Baugrenze bis max. 1.50 m überschreiten.

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

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ihr Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muß mind. 5.00 m betragen. 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) als Bezugshöhe.
(max. 0.30 m über dem höchsten vorhandenen Geländepunkt, der vom Gebäude angeschnitten wird).

– Festlegung der max. zul. Traufhöhe (TH) von 4.20 m bezogen auf die EFH.

Die zulässige Traufhöhe gilt für mind. 2/3 der Gebäudelänge.

- Festlegung der max. zul. Traufhöhe (TH) von 4,20m bezogen auf die EFH.
Die max. zulässige Traufhöhe gilt für mind. 2/3 der Gebäudelänge.
Traufhöhe = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberseite Dachhaut.
- Festlegung der max. zul. Firsthöhe (FH) von 7,70m bezogen auf die EFH.
Die max. zulässige Firsthöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge.
Firsthöhe = Schnittpunkt der Dachhautoberkanten.

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

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zwischen südlicher Baugrenze und südlicher Grundstücksgrenze bis max. 40 cbm Bruttoraum-inhalt zugelassen, jedoch pro Baugrundstück nur 1 Anlage.

Der Abstand der Nebenanlagen zu öffentlichen Verkehrsflächen muß mind. 5,00m, zu privaten Grundstücksgrenzen mind. 2,00m betragen.

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

Innerhalb des Plangebietes wird die Zahl der Wohnungen beschränkt:

- Pro Einzelhaus max. 2 Wohnungen.
- Pro Doppelhaushälfte max. 1 Wohnung.

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

Auf jedem Baugrundstück ist pro angefangener 250m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Obsthochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (s. Lageplan).

Die Standorte sind bis 5 m variabel.

pfg 1: Pflanzgebot für Obsthochstämme.

(z.B. Apfel, Birne, Süßkirsche, Zwetschge, Walnuß).

pfg 2: Pflanzgebot für standortgerechte Laubgehölzhochstämme.

(z.B. Feldahorn, Spitzahorn, Kastanie, Winterlinde, Esche).

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

Pflanzbindung für Einzelbäume.

Die dargestellten Einzelbäume sind dauerhaft zu unterhalten.

Bei Abgang sind sie in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.

12. Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

(§ 9(1) Nr. 20 BauGB)

Extensive Grünlandnutzung.

13. Kennzeichnung: (§ 9(5) Nr. 1 BauGB)

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des WA ist zu Zeiten des Freibadbetriebes, d.h. aber tages- und jahreszeitlich begrenzt, mit erheblichen Schallimmissionen zu rechnen.

Die Schallimmissions-Untersuchung des Büros W&W Bauphysik GbR, 71409 Schwaikheim, vom 4. Oktober 2005 liegt der Begründung zum Bebauungsplan bei

Re
Ge
Ge
Fl

B. Örtliche Bauvorschriften: (§ 74 LBO)

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

Wohngebäude: Satteldach, versetztes Pultdach mit 22-30° Neigung.

Garagen: Satteldach mit 22-30° Neigung.

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

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

2.2. Die Außenfassaden sind in gedeckten Farben (Hellbezugswert 60-80) auszuführen.
Ausnahme: Sockel, Hellbezugswert 30-80.

3. Solaranlagen: (§ 74(1) Nr. 1 LBO)

Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig; jedoch nicht als Dachaufbauten, die von der festgesetzten Dachneigung abweichen.

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

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis $\pm 1.00\text{m}$ 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 ≥ 0.05) hergestellt werden. Wasserdurchlässige Beläge sind z. B.: Rasensteine, Spurplatten, Schotterrasen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen u. Ä..

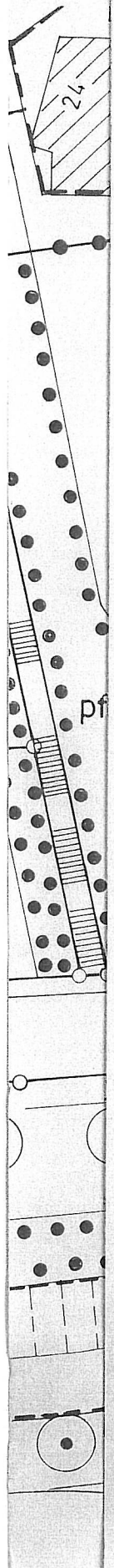
Mit dem Bauantrag ist ein Plan zur Gestaltung der Freiflächen im Massstab 1:100 oder 1:200 einzureichen.

6. 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.

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

Wohnheiten bis 40qm Wohnfläche...



rasen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen u. Ä..

Mit dem Bauantrag ist ein Plan zur Gestaltung der Freiflächen im Massstab 1:100 oder 1:200 einzureichen.

6. 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.

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

Wohneinheiten bis 40 qm Wohnfläche: 1 Stellplatz.

Wohneinheiten größer als 40 qm Wohnfläche: 1,5 Stellplätze.

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

BEB
ERV
RUC

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) 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

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 Einbruchsschutz zu achten. Auf die Möglichkeit einer kostenlosen sicherungstechnischen Beratung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bei der Polizei direkt ion Waiblingen, Tel. 07151 / 562 568, wird hingewiesen.

Re
Ge
Ge
Fl

Verfahrensvermerke:

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

22.11.2005

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

1.12.2005

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

12.12.2005 - 13.1.2006

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

24.1.2006

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

09/03/2006

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

06/04/2006

Rudersberg, den 06/04/2006

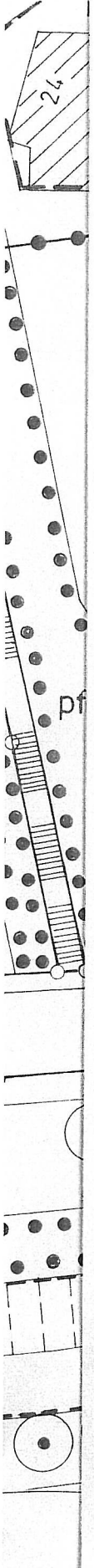
Schneider
Bürgermeister



Gefertigt: Winterbach, den 1. August 2005

(Unterschrift)

Vermessungsbüro
Rudi Schüle
Eichenweg 22
73650 Winterbach
Tel. 07181 / 72211
Fax 07181 / 75150



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 Rechtswirk samkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Rudersberg, den 06/02/2006

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 31.1.1990 i.V.m. 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 V90) 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!

BEB
ERV
RUC