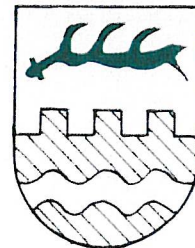


Rems-Murr-Kreis
 Gemeinde Rudersberg
 Gemarkung Rudersberg
 Flur: 0



Bebauungsplan

Nr. I / 142

„Änderung Dahlienweg/Backnanger Str.“

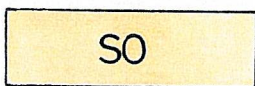
Vorgang: Beb. Plan „Dahlienweg / Backnanger Str.“

Lageplan Massstab = 1 : 250 (Auszug aus dem Liegenschaftskataster)

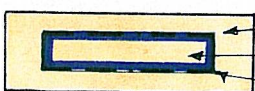
Zeichenerklärung:



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



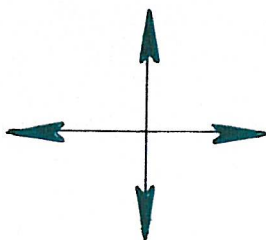
Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)



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

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

Füllschema der Nutzungsschablone



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



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung

FH max. 293.70

Firsthöhe maximal 293.70

0.6

Grundflächenzahl (§ 15(2) Nr. 1 BauNVO + § 19 BauNVO)

a

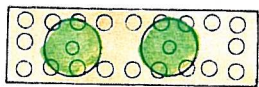
Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO)

SD 35°-45°

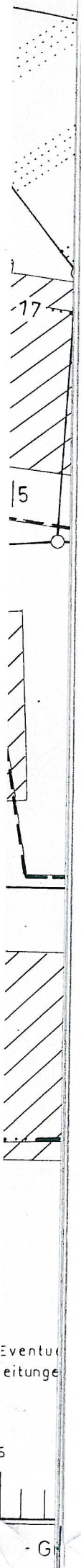
Satteldach mit 35° - 45° Neigung

EFH 283.28

Erdgeschoßfußbodenhöhe 283.28



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1) Nr. 25a BauGB) Siehe Text A.8.



Eventuelleitungen

5

- G

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

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

1. Art der baulichen Nutzung: (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB + §§ 1-15 BauNVO) + BauNVO)

SO = Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Wohnanlage für Senioren.

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)

Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO mit Ausnahmen für die Abstandsflächen (s. B. 6.)

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

Die im Lageplan eingetragene Firstrichtung ist 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. 1.50m überschreiten.

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

Stellplätze sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen:

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

Die Höhenlage wird festgesetzt durch:

— Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH).

Siehe Eintrag im Lageplan.

— Festlegung der max.zul. Firsthöhe (FH).

Siehe Eintrag im Lageplan.

Die max.zul. Firsthöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge.

Firsthöhe = Schnittpunkt der Dachhautoberkanten.

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

- Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).
Siehe Eintrag im Lageplan.
- Festlegung der max.zul. Firsthöhe (FH).
Siehe Eintrag im Lageplan.
Die max.zul. Firsthöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge.
Firsthöhe = Schnittpunkt der Dachhautoberkanten.

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

Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen.

An den im Lageplan bezeichneten Stellen sind mittelkronige heimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Standorte der Bäume dürfen bis 5m verschoben werden.

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

Acer campestre	Feldahorn	Sorbus aria	Mehlbeere
Crataegus monogyna	Weißdorn	Fraxinus ornus	Blumenesche
Sorbus aucuparia	Eberesche	Carpinus betulus	Säulenhainbuche
		„Fastigiata“	

Ergänzende Pflanzungen zur Eingrünung sind nur mit überwiegend heimischen Gehölzen zulässig.

B. Örtliche Bauvorschriften: (§ 74 LBO)

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

Satteldächer mit 35° - 45° Neigung.

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

- 2.1. Die geneigten Dachflächen sind mit kleinformatigen, naturroten 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 ± 1.50 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 ≥ 0.5) 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. Abstandsflächen: (§ 74 (1) Nr. 6 LBO)~~

~~An der nordöstlichen Grundstücksgrenze können Abstandsflächen zur Wahrung der erhaltenswerten Eigenart der Ortsmitte innerhalb der überbaubaren Flächen verringert werden.~~

Entfällt. Gemeinderatsbeschluss vom 25.10.2005

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) 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

ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

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. 0 7151 / 562 586, wird hingewiesen.

M
G
G

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

25.07.2005

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

04.08.2005

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

12.08.2005-12.09.2005

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

25.10.2005

~~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

07/11/2005

Rudersberg, den 07/11/2005

Schneider
Bürgermeister



50

Gefertigt: Winterbach, den 18. Juli 2005

(Unterschrift)

Vermessungsbüro
Rüdi Schüle
Eichenweg 22
73 650 Winterbach
Tel. 07181 | 72211
Fax. 07181 | 45453

8

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 26/10/2005

Arno

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.m. Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl. II S. 885, 1124) sowie durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- 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 3.8.1995 (GBl. S. 617).

Jeweils in der derzeit geltenden Fassung!