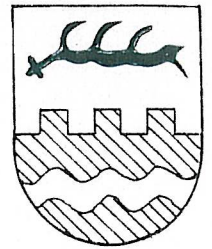


Re
Ge
Ge
Fl

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



Beb. Plan „Friedrich-Ebert-Straße 8-10“

1. Änderung

Nr. 1/134

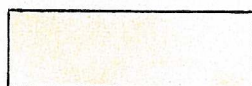
Vorgang: Beb. Plan „ Friedrich-Ebert- Straße 8-10 “
gen. v. 12. 4. 1967

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

Zeichenerklärung:



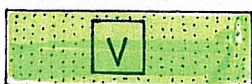
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)



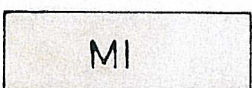
Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)



Öffentliche Parkfläche (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)



Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen
im Sinne von § 127(2) Nr. 4 BauGB



Mischgebiet (§ 6 BauNVO)



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

Art d. baul. Nutzung	max. Traufhöhe max. Firsthöhe
Grundflä- chenzahl	Geschossflä- chenzahl
Bauweise	Dachneigung

Füllschema der Nutzungsschablone

0.6

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

12

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

0

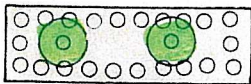
Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

DN 35°-45°

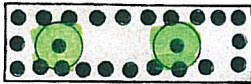
Dachneigung 35° - 45°

EFH N 280.40

Erdgeschoßfußbodenhöhe



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Siehe Text A.6.



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
Siehe Text A.7.

Ever
leit

5

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)
MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Zulässig sind die in § 6 (2) Nr. 1 - 5 BauNVO genannten baulichen Anlagen.
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)
o = Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)
4. Überbaubare Grundstücksflächen: (§9(1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23(3) BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach §23(3) BauNVO festgesetzt.
5. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen:
(§ 9(2) BauGB + §16(2) Nr. 4 BauNVO + §18 BauNVO)
Die Höhenlage wird festgesetzt durch:
 - Festlegung der EFH von N 280.40
Ausnahmen sind in begründeten Fällen von $\pm 0,20\text{m}$ zugelassen.
 - Festlegung der max. zul. Traufhöhe (TH) von 6.00m über EFH.
 - Festlegung der max. zul. Firsthöhe (FH) von 10.00 m über EFH.EFH = Erdgeschoßfußbodenhöhe.
Traufhöhe = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberseite Dachhaut.
Firsthöhe = Schnittpunkt der Dachhautoberkanten.
6. Pflanzgebot: (§9(1) Nr. 25 a BauGB)
pfg 1: Im Bereich der an die Parkplätze angrenzenden Grünflächen (Verkehrsrgrün) sind an den im Plan bezeichneten Stellen ein Laubgehölzhochstamm bzw. eine Baumgruppe aus 3 Laubgehölzhochstämmen zu pflanzen.
In der Pflanzenliste sind mögliche Baumarten und Pflanzqualitäten genannt.
Der Unterwuchs ist als Staudenpflanzung bzw. mit bodenbedeckenden Gehölzen und einzelnen Kleingehölzen zu unterhalten.
pfg 2: Auf der privaten Baugrundstücksfläche ist je angefangene nicht überbaute 250m^2 mind. ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum zu pflanzen: hier insgesamt 2 Stück.

- pfg 1: Im Bereich der an die Parkplätze angrenzenden Grünflächen (Verkehrsgrün) sind an den im Plan bezeichneten Stellen ein Laubgehölzhochstamm bzw. eine Baumgruppe aus 3 Laubgehölzhochstämmen zu pflanzen. In der Pflanzenliste sind mögliche Baumarten und Pflanzqualitäten genannt. Der Unterwuchs ist als Staudenpflanzung bzw. mit bodenbedeckenden Gehölzen und einzelnen Kleingehölzen zu unterhalten.
- pfg 2: Auf der privaten Baugrundstücksfläche ist je angefangene nicht überbaute 250m² mind. ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum zu pflanzen; hier insgesamt 2 Stück.

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

- pfb 1: Erhaltung des Obstbaums auf Flst. 85/4; bei Abgängigkeit Ersatz durch Obst- oder Laubgehölzhochstamm (siehe Pflanzenliste).
- pfb 2: Erhaltung des Obstbaums auf Flst. 85/5; bei Abgängigkeit Ersatz durch Obst- oder Laubgehölzhochstamm (siehe Pflanzenliste).
- pfb 3: Erhaltung des Laubbaums auf Flst. 85/5; bei Abgängigkeit Ersatz durch Obst- oder Laubgehölzhochstamm (siehe Pflanzenliste).

Pflanzenliste

Gehölzauswahl für die Einzelbaum- bzw. Baumgruppenpflanzung:

- | | |
|--------------------------------|-----------------------------|
| Acer campestre | - Feldahorn |
| Acer platanoidis | - Spitzahorn |
| Fraxinus excelsior | - Esche |
| Prunus avium „Plena“ | - Gefülltblühende Wildbirne |
| Pyrus calleryana „Chanticleer“ | - Chinesische Wildbirne |

Die Grünflächen sind mit standortgerechten Stauden anzupflanzen bzw. als Dauergrünland extensiv zu unterhalten.

B. Örtliche Bauvorschriften: (§ 74 LBO)

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

Hauptgebäude: Geneigte Dächer 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 LBO)

Veränderungen des natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis 0.75 m zugelassen.

Ausnahmen sind in begründeten Fällen zugelassen.

An den Grundstücksgrenzen muß das Gelände angeglichen werden.

Hinweis: Geländeänderungen müssen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen dargestellt werden. Amtliche Geländeschnitte sind vorzulegen.

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 $\geq 0,5$) hergestellt werden. Wasserdurchlässige Beläge sind z.B.: Rosensteine, Spurplatten, Schotterrasen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen u.ä..

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. Niederspannungsfreileitungen: (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)



2.1 Die geneigten Dachflächen sind mit kleinformatischen, 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 LBO)

Veränderungen des natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis 0.75 m zugelassen.

Ausnahmen sind in begründeten Fällen zugelassen.

An den Grundstücksgrenzen muß das Gelände angeglichen werden.

Hinweis: Geländeänderungen müssen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen dargestellt werden. Amtliche Geländeschnitte sind vorzulegen.

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 $\geq 0,5$) hergestellt werden. Wasserdurchlässige Beläge sind z.B.: Rosensteine, Spurplatten, Schotterrasen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen u.ä..

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. 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) 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.

3.1 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.

3.3 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. Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde.
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.

Re
Ge
Ge
Fl

Verfahrensvermerke:

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

29.04.2003

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

05.06.2003

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

16.06.2003-18.07.2003

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

07.10.2003

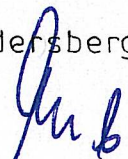
~~Genehmigt gem. § 10 Abs.2 BauGB durch Erlass des
Landratsamtes Rems-Murr-Kreis vom~~

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

16.10.2003

131.

Rudersberg, den 16.10.2003


Schneider
Bürgermeister



Gefertigt: Winterbach, den 6. Mai 2002 / 9. April 2003


(Unterschrift)

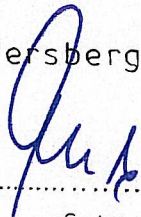
Vermessungsbüro
Rudi Schüle
Eichenweg 22
73650 Winterbach
Tel. 07181 / 72211
Fax. 07181 / 45453

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 14. 10. 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. I 1991 S.58)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom