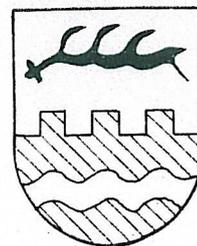


Re
Ge
Ge
Fl

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



Nr. 138

Bebauungsplan „Kelterstraße-Ost Änderung II“

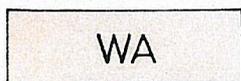
Vorgang: Beb. Plan „Kelterstraße - Ost“ r.v. 5.12.1986

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

Zeichenerklärung:



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



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



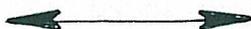
Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)
Baugrenze (§ 23(3) BauNVO)



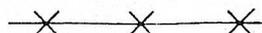
Garage (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)

Artd. baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflä- chenzahl	Geschoßflä- chenzahl
Bauweise	Dachform und Dachneigung
Beschränkung der Wohnungen	

Füllschema der Nutzungsschablone



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



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

II

Zahl der Vollgeschosse (§ 16(2) Nr. 3 BauNVO + § 20 BauNVO)

U4

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

0.8

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



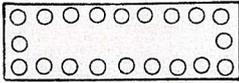
Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

SD 35-42°

Satteldach mit 35 - 42° Neigung



Zufahrts- und Ausfahrtsverbot (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)



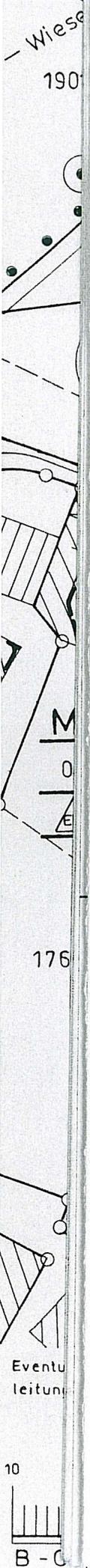
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von
Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB), Siehe Text A.11.



Gehrecht, Fahrrecht, Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)



Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen gegen
äußere Einwirkungen (§ 9 (5) BauGB). Siehe Text A.13.



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)

Zahl der Vollgeschosse (§ 16(2) Nr. 3 BauNVO + § 20 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)



= Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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 i. V. mit § 23 BauNVO)

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

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

Garagen sind nur an den ausgewiesenen Plätzen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. 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.

8. Vortretende Bauteile: (§ 23(3) BauNVO + § 5(6) Nr. 1, 2 LBO)

Vorbauten im Sinne von § 5(6) Nr. 1, 2 LBO dürfen die Baugrenze ausnahmsweise bis 1.50m überschreiten.

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

8. Vortretende Bauteile: (§ 23 (3) BauNVO + § 5 (6) Nr. 1,2 LBO)

Vorbauten im Sinne von § 5 (6) Nr. 1,2 LBO dürfen die Baugrenze ausnahmsweise bis 1.50m überschreiten.

Über die ausnahmsweise Zulassung entscheidet die Baurechtsbehörde.

9. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen:

(§ 9 (2) BauGB + § 16 (2) BauNVO + § 18 BauNVO)

— Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH).

— Festlegung der maximal zulässigen Traufhöhe (TH) von 6.50m bezogen auf die EFH.

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

Die maximal zulässige Traufhöhe gilt für mindestens 2/3 der Gebäudelänge.

10. Zufahrts- und Ausfahrtsverbot: (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Siehe Eintrag im Lageplan.

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

Pro Doppelhausgrundstück ist mindestens 1 einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

12. Gehrecht, Fahrrecht, Leitungsrecht: (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Siehe Eintrag im Lageplan.

gr 1 + fr 1 + lr 1: zugunsten von Welzheimer Straße 49-59.

gr 2 + fr 2 : zugunsten von Welzheimer Straße 53-59.

13. Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen: (§ 9 (5) BauGB)

Geräuscheinwirkungen vom Straßenverkehr der Welzheimer Straße.

Mit baulichen Maßnahmen ist sicherzustellen, daß in den Aufenthaltsräumen der Wohngebäude Innenschallpegel (Beurteilungspegel) von tags 35 d B (A) und nachts

30 d B (A) nicht überschritten werden. Zur Dimensionierung der Außenbauteile nach DIN 4109 ist der Lärmpegelbereich III oder die Abstufung der Lärmpegelbereiche in

der schalltechnischen Untersuchung vom 23.1.2004 des Ingenieurbüros W & W

Bauphysik GbR zu Grunde zu legen. Schlafräume im Lärmpegelbereich III sollten

mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden.

B. Örtliche Bauvorschriften: (§ 74 LBO)

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

Wohngebäude: Satteldach mit 35-42° Neigung.

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

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

2.2. Farbgebung: Für die Farbgebung der Außenwände der baulichen Anlagen sind nur erdgebundene Farben mit dem Hellbezugswert 65 - 80 zulässig; Ausnahme Sockel 20-80.

3. 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).

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

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis 0,50m 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.

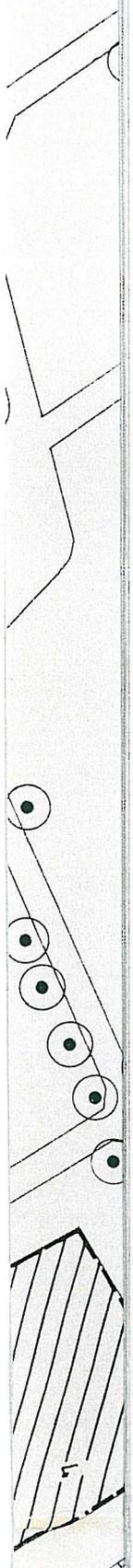
5. Außenantennen: (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

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.

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

Im gesamten Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen.

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



Anlage sind nicht zulässig.

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

Im gesamten Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen.

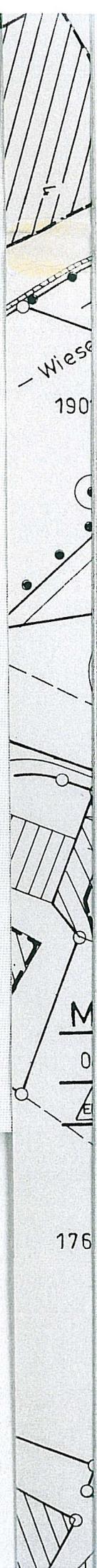
7. Stellplatznachweis: (§ 74 (2) Nr.2 LBO)

— Wohneinheiten bis 50qm Wohnfläche: 1 Stellplatz.

— Wohneinheiten bis 70qm Wohnfläche: 1,5 Stellplätze.

— Wohneinheiten über 70qm Wohnfläche: 2 Stellplätze.

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



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) 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.

3.1.4 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 dem Fachbereich „Technik“ des Umweltschutzamtes sowie dem Gesundheitsamt 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.

6. Im Zusammenhang mit der Energiesparverordnung vom 16.11.2001 wird der Einsatz von Zu- und Abluftanlagen mit Wärmerückgewinnung empfohlen.

Re
Ge
Ge
Fl

Verfahrensvermerke:

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

27.1.2004

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

29.1.2004

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

5.2.2004 - 8.3.2004

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

16.3.2004

~~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

25.03.2004

Rudersberg, den 25.03.2004


Schneider
Bürgermeister

Gefertigt: Winterbach, den 8. Oktober 2003 | 27. Januar 2004



Vermessungsbüro

(Unterschrift)

Vermessungsamt
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 22.03.2004


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. 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!