

Landkreis: Rems-Murr-Kreis  
Gemeinde: Rudersberg  
Gemarkung: Rudersberg

# Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

## Mühlbachweg

Maßstab 1: 500

Projektnummer: 220170081

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Bebauungsvorschlag des Ingenieurbüros Käser zum Bebauungsplan ausgearbeitet.



Vermessung · Stadtplanung

Käser Ingenieure GbR

Büro Plüderhausen

Schneeberg 46, 73655 Plüderhausen

Tel.: 07181 / 99 99 0 - 0, Fax: -24

pluederhausen@kaeser-ingenieure.de

www.kaeser-ingenieure.de



Plüderhausen, den 20.02.2018/31.03.2020/17.11.2020

### Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	26.09.2017
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	05.10.2017
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	von 09.03.2018 bis	09.04.2018
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	von 09.03.2018 bis	09.04.2018
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	31.03.2020
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	02.04.2020
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	von 09.04.2020 bis	15.05.2020
Erneuter Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	17.11.2020
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	26.11.2020
Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	von 04.12.2020 bis	04.01.2021
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am	20.04.2021

Ausgefertigt: Rudersberg, den .....

Raimon Ahrens, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, In - Kraft - Treten (§ 10 (3) BauGB) am 24.06.2021

Zur Beurkundung:

Raimon Ahrens, Bürgermeister

# Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

**Rechtsgrundlagen:** §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

**Aufhebungen:** Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

**Festsetzungen:** In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## 1. Bebauungsplan „Mühlbachweg“ Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO. Die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan

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

Mit wasserdurchlässigem Material befestigte Flächen sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mitzurechnen (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

#### b) Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) Nr.4 BauNVO + § 18 BauNVO) (vgl. Schemaschnitt)

- bei Satteldach (SD), versetztem Satteldach (vSD), Walmdach (WD), Zeltdach (ZD)  
Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Dach/Dachfirst) ist in Meter über Normalnull als Höchstmaß festgesetzt (HGP).
- bei Pultdach (PD)  
Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Dachhaut/Attika) muss mindestens 1 m unter der im Plan als höchstem Gebäudepunkt (HGP) festgesetzten Höhe liegen.
- bei Flachdach (FD)  
Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Dachhaut/Attika) ist in Meter über Normalnull als Höchstmaß festgesetzt. Bei Flachdachgebäuden ist das jeweils oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Das Staffelgeschoss ist auf den Längsseiten des Gebäudes um mindestens 1,0 m von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen.
- bei Staffelgeschoss  
Die Grundfläche des Staffelgeschosses muss mindestens 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen.

### 1.3 Höhenlage baulicher Anlagen und Gebäudehöhen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan als Normalnullhöhe (m üNN) festgesetzt. Abweichungen von +/- 0,5 m sind zulässig.

#### **1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

- a) besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise (b<sub>1</sub>).  
Zugelassen sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 16 m und seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise.
- b) besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise (b<sub>2</sub>).  
Zugelassen sind Gebäude mit einer Gesamtlänge von höchstens 20 m und seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise.

#### **1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Die zulässige Zahl der Wohnungen ist begrenzt auf zwei Wohnungen im Einzelhaus und zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte bzw. auf 6 Wohnungen im Mehrfamilienhaus (vgl. Planeinschrieb).

#### **1.6 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)**

- 1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
- 2. Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen und Vorbauten im Sinne des § 5 (6) LBO um bis zu 1,5 m sind zulässig. Ebenso sind Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen mit Terrassen zulässig. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.

#### **1.7 Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 BauNVO)**

- a) Garagen - eingeschossig - und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ga/Ca) zulässig. Sie können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Offene Stellplätze sind allgemein außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- b) Von befestigten öffentlichen Verkehrsflächen müssen mit seitlichen oder hinteren Außenwänden Abstände von mindesten 0,5 m eingehalten werden. Der Ein- und Ausfahrtsbereich von Garagen muss mindestens 5,0 m, der von überdachten Stellplätzen (Carports) ohne geschlossene Außenwände mind. 1,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- c) Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne des § 2 (2) LBO sind bis zu einer Größe von max. 30 m<sup>3</sup> auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ihre Anzahl ist auf ein (1) Nebengebäude pro Baugrundstück beschränkt. Von öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Abstand von mind. 2,0 m eingehalten werden.

#### **1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

- a) Die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ist unzulässig.
- b) Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigung ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.
- c) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.
- d) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.
- e) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink und deren Legierungen) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.
- f) Schutz vorhabensbedingt nicht entfallender Gehölze: Die nicht vorhabensbedingt in Anspruch genommenen Gehölzbestände sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen und zu erhalten.

(vgl. Anlage der Begründung, „Artenschutzrechtliche Maßnahmen“ 2.1.1 Vermeidungsmaßnahme V1)

- g) Festlegung Rodungszeitraum: Eine Rodung der nicht zu erhaltenden Gehölze im Untersuchungsgebiet ist nur im Zeitraum von 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten und der Aktivitätsphasen von Fledermausarten).

(vgl. Anlage der Begründung, „Artenschutzrechtliche Maßnahmen“ 2.1.2 Vermeidungsmaßnahme V2)

- h) Festlegung des Zeitraums der Abbrucharbeiten: Sofern ein Abbruch von Gebäuden erfolgt, sind diese Arbeiten im Winter (01. Oktober bis einschließlich 28. Februar) durchzuführen.

Der Abriss von Gebäuden im Plangebiet ist durch fachkundige Personen zu begleiten um sicherzustellen, dass keine belegten Fledermausquartiere vorhanden sind. Dabei sind eventuell vorgefundene Tiere zu bergen und von sachkundigen Personen zu versorgen.

(vgl. Anlage der Begründung, „Artenschutzrechtliche Maßnahmen“ 2.1.3 Vermeidungsmaßnahme V3)

- i) Einrichtung einer Umweltbaubegleitung: Zum Schutz von Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Ruhestätten der Zauneidechse ist eine Umweltbaubegleitung einzurichten. Sie definiert Ausführung und Lage des Schutzzaunes und der Absperrungen vor und während der Bauzeit und überwacht die Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen.

(vgl. Anlage der Begründung, „Artenschutzrechtliche Maßnahmen“ 2.1.4 Vermeidungsmaßnahme V4)

- j) CEF-Maßnahme Anbringung von Nistkästen: Für die im Plangebiet beeinträchtigten vorhandenen Brutplätze der Brutvogelarten bzw. der für Fledermäuse vorhandenen Quartiersstätten sind als Ersatzmaßnahme die entsprechende Anzahl von Vogel- bzw. Fledermauskästen an geeigneten Stellen anzubringen. Geeignet sind der Baumbestand im Bereich der Parkplätze (Flst. Nr. 171), die Flächen entlang der Wieslauf (Flste. Nrn. 180, 180/3, 180/4, 180/5, 245/1 und 247/1) und das gemeindeeigene Gebäude Marktplatz 18/Alter Rathausplatz 4 (Flst. Nr. 6).

Die Nistkästen sind regelmäßig einmal jährlich in der Zeit von Oktober bis März zu kontrollieren und zu reinigen.

(vgl. Anlage der Begründung, „Artenschutzrechtliche Maßnahmen“ 2.2.1 CEF-Maßnahme CEF 1)

- k) CEF-Maßnahme – Anlage von Ersatzhabitaten und Vergrämen der Zauneidechse: Vor einer Vergrämung der Zauneidechsenpopulation müssen auf den Ersatzlebensraumflächen "Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün" auf dem Flst. Nr. 181/1, Gemarkung Rundersberg folgende Maßnahmen zur Verbesserung der Habitatqualität durchgeführt werden.

(vgl. Anlage der Begründung, „Artenschutzrechtliche Maßnahmen“ 2.2.2 CEF-Maßnahme CEF 2)

- l) Schutz und Erhalt einer Hochstaudenflur mit Seggenbeständen: Der Schutz und Erhalt der „Hochstaudenflur mit Seggenbeständen“ ist planungsrechtlich zu sichern. Baubedingte Beeinträchtigungen sind durch geeignete Schutzmaßnahmen zu vermeiden (vgl. Anlage der Begründung, „Artenschutzrechtliche Maßnahmen“ 2.3.1 Schutzmaßnahme S1)

## **1.9 Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 (1) Nr. 23b BauGB)**

Die Dachflächen der Hauptgebäude sind mit Photovoltaikanlagen zu versehen. Die jeweilige Photovoltaikanlage muss eine Nennleistung von mindestens 5 kWp (Kilowatt peak) erreichen.

### **1.10 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

- a) Pflanzzwang – Einzelbäume (PZ/E): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend. (Artenempfehlung siehe 1.10 b).
- b) Artenempfehlung zum Pflanzzwang: **Bäume**, 4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 bzw. 18-20 (Sortenauswahl ist möglich): Bergahorn - Acer pseudoplatanus, Birne - Pyrus communis, Eisbeere - Sorbus torminalis, Feldahorn - Acer campestre, Gewöhnliche Traubenkirsche - Prunus padus, Hainbuche - Carpinus betulus, Speierling - Sorbus domestica, Spitzahorn - Acer platanoides, Vogelbeere - Sorbus aucuparia, Vogel-Kirsche - Prunus avium, Winterlinde - Tilia cordata, heimische Obstbäume.

### **1.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

- a) Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und ohne Entschädigung zu dulden. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten).
- b) Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den Baugrundstücken ohne Entschädigung zu dulden.

### **1.12 Vorkehrungen zum Schutz, Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Auf den Baugrundstücken wird empfohlen, Maßnahmen zur Lärmabwehr in Form von geeigneter Grundrissgestaltung zu treffen, d.h. eine Orientierung der schutzbedürftigen Räume an den der Lärmquelle abgewandten Fassaden.

Sofern die Anforderungen nicht durch geeignete Grundrissgestaltung erfüllt werden können, werden in schutzbedürftigen Räumen (insbesondere Kinder- und Schlafzimmer) schalldämmte mechanische Lüftungseinrichtungen empfohlen. Gegebenenfalls ist der notwendige Luftwechsel bei geschlossenem Fenster durch die Erstellung eines Lüftungskonzepts zu gewährleisten.

Unter Berücksichtigung der in Kapitel 11 des schalltechnischen Gutachtens der Ingenieurgesellschaft Gerlinger + Merkle vom 27. März 2020 (s. Anlage der Begründung) dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der auf den Einzelfall abgestimmte und raumweise betrachtete Nachweis zum Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109, Ausgabe Juli 2016 sowie dem Entwurf der Änderung A1 Ausgabe Januar 2017 zu führen und die Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind entsprechend zu dimensionieren.

## Hinweise:

- a) Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2 – Archäologische Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Örtliche Bauleitungen sind schriftlich in Kenntnis zu setzen.
- b) Die Inhalte des Merkblattes „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis sind bei allen Erdarbeiten zu beachten (Download unter [www.rems-murr-kreis.de](http://www.rems-murr-kreis.de) ► Landratsamt Politik ► Bürgerservice ► Online-Service ► Formulare ► Umweltschutz).
- c) Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer von an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.
- d) Die Inhalte des Merkblattes „Bauen im Grundwasser“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis sind bei allen Erdarbeiten zu beachten (Download unter [www.rems-murr-kreis.de](http://www.rems-murr-kreis.de) ► Landratsamt Politik ► Bürgerservice ► Online-Service ► Formulare ► Umweltschutz).
- e) Für Maßnahmen, bei denen auf Grund der Tiefe der Eingriffe mit Grundwasserfreilegung und -benutzung gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor Ausführung wasserrechtliche Anträge beim Landratsamt zu stellen; auf die Merkblätter "Bauen im Grundwasser" und "Grundwasserhaltung bei Baumaßnahmen" wird hingewiesen. (Download unter [www.rems-murr-kreis.de](http://www.rems-murr-kreis.de) ► Landratsamt Politik ► Bürgerservice ► Online-Service ► Formulare ► Umweltschutz).

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser haben der Vorhabenträger sowie das mit den Arbeiten beauftragte Unternehmen der Wasserbehörde unverzüglich mitzuteilen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind dann ggf. einstweilen einzustellen. Die Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen (§ 43 Abs. 6 Wassergesetz Baden-Württemberg).

Ständige Grundwasserableitung nach Abschluss von Maßnahmen, die nicht den Zweck einer Benutzung des Wassers haben, sind grundsätzlich unzulässig.

Bei Tiefgründungen darf die Unterkante der geologischen Schicht "Grabfeldformation" (frühere Bezeichnung: Gipskeuper) nicht durchbohrt werden.

- f) Geotechnische Untersuchungen wurden durchgeführt. Der geotechnische Bericht liegt der Begründung als Anlage bei. Die in diesem Bericht gemachten Angaben und Hinweise sind bei allen Bauvorhaben, der Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Planungen grundsätzlich zu beachten.
- g) Auf Grundlage der geologischen Untergrundverhältnisse werden den Bauherren objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- h) Östlich des Plangebiets verläuft die Zugstrecke der Wieslauftalbahn. Folgende Bedingungen sind einzuhalten:

- Weder durch Anpflanzung noch durch Bauwerke oder –teile darf die Signalsicht für die Triebfahrzeugführer der Wieslaufalbahn eingeschränkt werden.
- Durch Beleuchtungsanlagen oder reflektierende Teile darf es nicht zu Blendungen bei den Triebfahrzeugführern der Wieslaufalbahn kommen. Dies gilt auch beim Einbau von Photovoltaikanlagen.
- Es darf kein Oberflächen- oder Abwasser auf das Bahngelände geleitet werden.
- Anlagen der Bahntwässerung (z.B. Gräben) dürfen nicht in ihrer Funktion beeinträchtigt werden.
- Sollten Leitungskreuzungen mit der Bahn erforderlich werden, so sind zuvor Kreuzungsverträge mit dem Zweckverband Verkehrsverband Wieslaufalbahn (ZVWW) abzuschließen. Das Einbauverfahren ist mit der Württembergischen Eisenbahngesellschaft (WEG) abzustimmen.
- Am Bahnübergang (BÜ) Mühlbachweg darf es durch neue Bauwerke oder Anpflanzungen zu keinerlei Einschränkungen bei der Erkennbarkeit von Beschilderungen und/oder Signalanlagen kommen. Dies gilt für den Straßen- und Bahnverkehr.
- Zur Erhöhung der Sicherheit ist beim vor dem BÜ einmündenden Rad-/Fußweg (vom Wendehammer kommend) eine Umlaufsperre einzurichten. Dergestalt soll vermieden werden, dass allzu sportliche Radfahrer in „Schussfahrt“ auf den nahen BÜ Mühlbachweg zurasen und dessen ggf. Schließung zu spät erkennen.
- Zur Bahngrenze hin sind geeignete Einfriedungen etc. herzustellen, die verhindern, dass Personen und Gegenstände in den Gefahrenbereich der Bahn geraten können.
- Sollten Fahrzeuge, Flurförderfahrzeuge etc. bis zur Bahngrenze fahren/rollen können, so ist in adäquater Weise (z.B. durch Leitplanken, Mauern) dafür zu sorgen, dass diese Fahrzeuge keinesfalls in den Gefahrenbereich der Bahn geraten können. Hierbei sind auch Überhänge von LKW, Wohnmobilen etc. zu beachten.
- Sollten während der Bauarbeiten Kräne zum Einsatz kommen, deren Ausleger in den Gefahrenbereich der Bahn geraten können, so sind rechtzeitig vorab Kranvereinbarungen mit der WEG abzuschließen.
- Durch Erdarbeiten darf es nicht zu Beeinträchtigungen bei der Bahn kommen. Hangrutschungen, Baugrubeneinsturz etc. sind unbedingt in geeigneter Weise zu verhindern. Die Regelungen der Ril 836 der DB AG sind einzuhalten.
- Während der Bauarbeiten dürfen weder Arbeitskräfte noch Maschinen, Geräte, Material, Aushub oder Abbruchmaterial etc. in den Gefahrenbereich der Bahn gelangen. Sollte dies dennoch erforderlich werden, so ist rechtzeitig zuvor mit der WEG Rücksprache zu halten, um die ggf. erforderlich werdenden Sicherungsmaßnahmen organisieren zu können.
- Im Bereich von 27 m vor und nach dem Bahnübergang im Mühlbachweg darf es auch während der Bauarbeiten nicht zu Einschränkungen des Straßenquerschnitts kommen. Materialablagerungen, Abstellen von Baugeräten, Containern, Absperrungen etc. sind folglich im Straßenbereich nicht zulässig.
- Die Sichtverhältnisse Bahn, Straße, Fußgänger sind auch während der Bauphase zu gewährleisten.
- Die Emissionen des Eisenbahnunternehmens (Geräusche, Erschütterungen, etc.) sind zu akzeptieren. Dies gilt auch für ggf. in der Zukunft steigenden Bahnverkehr.

## 2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mühlbachweg“

### 2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

a) Dachform und Dachneigung:

Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: Entsprechend Planeintrag. Bei Doppelhaushälften ist die Dachneigung einheitlich zu wählen.

Garagen und Carports: Es sind ausschließlich extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

Von den Festsetzungen ausgenommen sind untergeordnete Dachflächen, wie z.B. Dachterrassen bei Staffelgeschossen, Dachaufbauten.

b) Farbgebung der Dächer der Hauptgebäude: Die geeigneten Dachflächen sind mit kleinformatigen (Ziegelgröße), naturroten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachdeckungselementen einzudecken oder zu begrünen. Flachdächer bis 5° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Photovoltaik-Anlagen sind allgemein zulässig.

Für Dachaufbauten mit einer Neigung bis max. 15° wird als Dacheindeckungsmaterial auch Metall (Zink, Kupfer, Alu) zugelassen. Auf die Festsetzung 1.8 e) wird verwiesen.

### 2.2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Hecken aus heimischen Sträuchern (z.B. Wildrose, Holunder, Hasel, Liguster, Schneeball, Hartriegel, Hainbuche), Holzzäune oder Mauern zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Naturhecken zulässig.

Zulässige Höhen der Einfriedungen:

- lebende Einfriedungen (Hecken): max. 1,5 m
- Holzzäune: max. 1,2 m
- massive Einfriedungen (Mauern): max. 0,5 m, geländebedingte Stützmauern sind bis maximal 0,3 m zulässig, verbleibende Höhenunterschiede sind abzuböschten.

Von befahrbaren Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

### 2.3 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücksteile (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Nicht überbaute Grundstücksflächen, die nicht als Zufahrten, Stellflächen, Fahrgassen, Feuerwehraufstellflächen und Wege benötigt werden, sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen, zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Kies-, Schotter- und Steingärten sowie Kunstrasenflächen sind unzulässig.

### 2.4 Antennenanlagen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist max. 1 Außenantenne und 1 Parabolantenne zulässig.

### 2.5 Erhöhung der Zahl der Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 (1) LBO wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße wie folgt festgesetzt:

- |  |                            |
|--|----------------------------|
| a) bei einer Wohnfläche bis zu 40 m <sup>2</sup> | 1 Stellplatz je Wohnung    |
| b) zwischen 40 und 70 m <sup>2</sup>             | 1,5 Stellplätze je Wohnung |
| c) bei Wohnungen über 70 m <sup>2</sup>          | 2 Stellplätze je Wohnung   |

Halbe Stellplätze sind im Gesamtergebnis aufzurunden.

Innerhalb der Stauraumflächen vor den Garagen bzw. Carports können keine baurechtlich anrechenbaren Stellplätze nachgewiesen bzw. ausgewiesen werden.