

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

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a
BauGB und örtliche Bauvorschriften

Änderung 4 Mühle-Heuweg - Bereich Weru

Maßstab 1 : 500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.



Plüderhausen, den 03.11.2015/27.01.2016

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

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss (§ 2 (1) bzw. § 3 (2) BauGB)	am	24.11.2015		
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Auslegung (§ 2 (1) bzw. § 3 (2) BauGB)	am	03.12.2015		
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	11.12.2015	bis	11.01.2016
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am	16.02.2016		
Ausgefertigt: Rudersberg, den		11.04.2016		

Kaufmann, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen
Bauvorschriften, In – Kraft – Treten (§ 10 (3) BauGB) am 19.01.2017

Zur Beurkundung:

Kaufmann, Bürgermeister

Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) 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 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2015 (GBl. S. 870) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

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 „Änderung 4 Mühle-Heuweg - Bereich Weru“

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Gewerbegebiet eingeschränkt (GEE) gemäß § 8 BauNVO mit Einschränkung gemäß § 1 (5) u. (9) BauNVO.

Zulässig sind die Nutzungen nach § 8 (2) BauNVO, mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben aller Art sowie von Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden (§ 8 (3) Nr. 1 BauNVO).

Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

a) Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO): vgl. Planeintrag

b) Höhe der baulichen Anlagen:

Die maximale Gebäudehöhe (H_{max}) ist im Bebauungsplan als Höchstmaß in Metern über Normalnull festgesetzt (m üNN, vgl. Planeintrag). Maßgebend ist die Firsthöhe bzw. die Oberkante des Flachdachs oder des geneigten Dachs. Unterschreitungen sind zulässig. Technisch notwendige Aufbauten sind als Ausnahme zugelassen.

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

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist im Bebauungsplan als Normalnullhöhe (m üNN) als Höchstmaß festgesetzt. Unterschreitungen sind zulässig.

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

Von § 22 (1) BauNVO abweichende Bauweise.

Zugelassen sind Gebäude ohne Längenbeschränkung aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (a).

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

- a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
- b) Ausnahmen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO

Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Rampen, Terrassen, Vorbauten sowie Balkonen um bis zu 2 m überschritten werden. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.

1.6 Nebenanlagen, Garagen, offene und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

- a) Garagen - eingeschossig - und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- b) Offene Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

- a) Die Befestigung von Stellplätzen darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.
- b) Ebenerdige Stellplatzanlagen sind so zu errichten, dass je fünf Stellplätzen mindestens ein Baum (siehe Artenempfehlung 1.7i) gepflanzt wird.
- c) Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigung ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.
- d) Zur Verhinderung von Schadstoffeinträgen in Grundwasserleiter sind während der Bauphase Schutzmaßnahmen vorzunehmen.
- e) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.
- f) Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist der anfallende Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- g) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.
- h) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink und deren Legierungen) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.
- i) Bei der Bebauung darf nicht in grundwasserführende Schichten eingegriffen werden, auch nicht mit Gründungselementen. Bei der Bebauung ist das Merkblatt "Bauen im Wasserschutzgebiet, Zone III" streng einzuhalten ((Download unter www.rems-murrkreis.de/Service und Verwaltung/Formulare A-Z/Umweltschutz).

1.8 Flächen für Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

Zum Ausgleich des durch die mögliche Bebauung bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ100) verloren gehenden Retentionsraums ist in dem durch Planzeichen gekennzeichneten Bereich eine Abgrabung mit einem Volumen von 13m³ herzustellen. Die Abgrabung ist so herzustellen, dass ein wirkungs- und funktionsgleicher Ausgleich gewährleistet ist.

Hinweise:

- 1) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 43 (6) WG). Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor deren Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 43 (6) WG).
- 2) 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.
- 3) 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).
- 4) Bei Abbrucharbeiten, Gehölzrodungen und Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass keine Lebensstätten geschützter Tierarten (z.B. Vogelnester, Fledermausquartiere, Mulch bewohnende Käfer oder Eidechsenvorkommen) beeinträchtigt werden. Es wird empfohlen, dass sich die Bauherren die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit durch einen Sachkundigen bestätigen lassen. Eventuell erforderliche Gehölzrodungen dürfen nicht in der Vegetationsperiode von 1. März bis 30. September durchgeführt werden.
- 5) Nach den Hochwassergefahrenkarten (HWGK) wird der Großteil des Plangebietes bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) überflutet. Die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge sind zu beachten.
- 6) Der Bereich liegt in der geplanten Zone III des Wasserschutzgebietes LUBW-Nr. 119-347 Tiefbrunnen Rudersberg.

Bei der Bebauung darf nicht in grundwasserführende Schichten eingegriffen werden, auch nicht mit Gründungselementen.

Bei der Bebauung ist das Merkblatt "Bauen im Wasserschutzgebiet, Zone III" streng einzuhalten ((Download unter www.rems-murr-kreis.de/Service und Verwaltung/Formulare A-Z/Umweltschutz).
- 7) 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/Service und Verwaltung/Formulare A-Z/Umweltschutz).

2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans
„Änderung 4 Mühle-Heuweg - Bereich Weru“:

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

Dachformen: Keine Festsetzungen. Dächer bis zu 10° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Dachterrassen.

Fassaden: Stark reflektierende Materialien und Farben sind nicht zulässig. Baukörper über 20 m Länge sind durch geeignete, baugestalterische Mittel (Form, Material und Farbe) in ihrer Längsentwicklung zu gliedern.

2.2 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Zugelassen sind Maschendrahtzäune oder Metallgitterzäune bis 1,80 m Höhe, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern. Zäune entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind mindestens 0,5 m von der Grenze abzurücken.

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

Im gesamten Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.