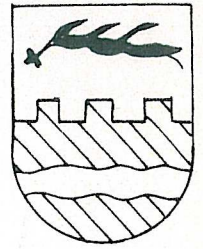


Rems - Murr - Kreis
 Gemeinde Rudersberg
 Gemarkung Rudersberg
 Flur : 0



Nr. 105


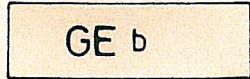
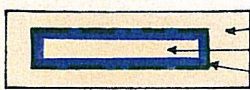


BEBAUUNGSPLAN

„ÄNDERUNG II MÜHLE-HEUWEG (BEREICH WERU/DAIMLERSTR.)“

Vorgänge: Beb. Plan „Änderung Mühle-Heuweg
 Bereich Daimlerstraße“ gen.v. 11.11.1988
 Beb. Plan „Änderung Mühle-Heuweg
 (Bereich WERU)“ gen.v. 6.7.1992

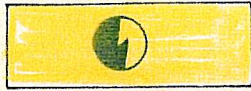
Lageplan: Maßstab = 1:500 (Auszug aus dem Liegenschaftskataster)

Zeichenerklärung:

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
-  Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
-  Nicht überbaubare Grundstücksfläche
 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
 Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
-  Zu- und Ausfahrtsverbot (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
-  Versorgungsfläche — Trafostation — (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Art d. baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Bauweise	Dachform und Dachneigung
Gebäudehöhe	

Füllschema der Nutzungsschablone



Versorgungsfläche — Trafostation —
(§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Art d. baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform und Dachneigung
Gebäudehöhe	

Füllschema der Nutzungsschablone

III mHB

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

0,8

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

20

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

a

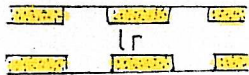
Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO)
Offene Bauweise im Sinne von § 22(2) BauNVO, jedoch ohne Längenbeschränkung.

DN bis 12°
oder Shed

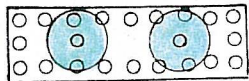
Dachneigung bis 12°
oder Sheddach



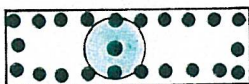
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16(5) BauNVO)



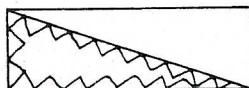
Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) s. Text A.1.6



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1) Nr. 25b BauGB) s. Text A.1.7



Von der Bebauung freizuhalten Flächen
(§ 9(1) Nr. 10 BauGB) — Sichtfeld —



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkung oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes



(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

181/3

2

18

234

Eventuell
eitungen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), geändert durch Gesetz vom 25. Juli 1988 (BGBl. S. 1093) durch den Einigungsvertrag vom 31.8.1990 i. V. m. Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl. II S. 885), geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau - Erleichterungsgesetz - WoBauerlG) vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926) Artikel 2 - Maßnahmengesetze zu Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) geändert durch Artikel 15 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), Neufassung des Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) bekanntgemacht am 6. Mai 1993 (BGBl. I S. 623)
- die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i. V. m. Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1124) geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- die Landesbauordnung für Baden - Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519), geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBl. S. 51), vom 22.02.1988 (GBl. S. 55) und vom 17.12.1990 (GBl. S. 426)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.3.1987 (BGBl. I S. 889), geänd. durch Art 6 G zur Umsetzung d. Richtlinie d. Rates v. 27.6.1985 üb. d. Umweltverträglichkeitsprüfung bei best. öffentl. u. privaten **Projekten** v. 12.2.1990 (BGBl. I S. 205) und Art 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland G v. 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

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 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet: (§ 8 BauNVO)

GEB : Einzelhandelsbetriebe sind nicht zugelassen.
(§ 1 (9) BauNVO)

1.2. Bauweise : (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

a = Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO.
Offen, jedoch ohne Längenbeschränkung.

1.3 Flächen für Stellplätze und Garagen : (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4 Nebenanlagen : (§ 14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen werden, soweit es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

1.5 Leitungsrecht : (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Siehe Eintragung im Lageplan.

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

Es sind höherwachsende heimische Laubbäume wie

1.5 Leitungsrecht: (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Siehe Eintragung im Lageplan.

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

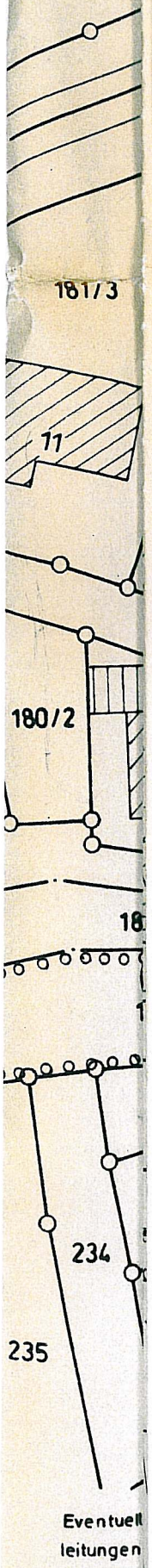
Es sind höherwachsende heimische Laubbäume wie z.B. Ahorn, Linde anzupflanzen und zu unterhalten.

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

Der im Lageplan dargestellte Baum ist dauernd zu erhalten und gegebenenfalls nachzupflanzen.

1.8 Von der Bebauung freizuhalten Flächen (Sichtfelder): (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Benützung, Bepflanzung und Einfriedigung, die höher als 0,6m über die Fahrbahn oberkante hinausragt, freizuhalten.



B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen: (§ 9 (4) BauGB + 73 LBO)

1. Stützmauern : (§ 73 (2) LBO)

Stützmauern sind genehmigungspflichtig.

2. Niederspannungsfreileitungen : (§ 73 (1) Nr. 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.

3. Höchstgrenze der Gebäudehöhen : (§ 73 (1) Nr. 7 LBO)

Die Höchstgrenze der Gebäudehöhe (gemessen bis OK oberste Decke) bezieht sich auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe.

4. Aufschüttungen und Abgrabungen : (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,00 m Höhenunterschied gegenüber dem vorhandenen Gelände sowie Aufschüttungen und Abgrabungen des an bauliche Anlagen anschließenden Geländes sind genehmigungspflichtig.

5. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen : (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

Für die Gebäudeaußenseiten sind erdfarbene Töne zu verwenden.

6. Einfriedigungen: (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

Einfriedigungen sind bis zu 2m Höhe über Gelände zulässig.

C. 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 als untere Wasserbehörde sowie das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz 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. Abschleiben 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.

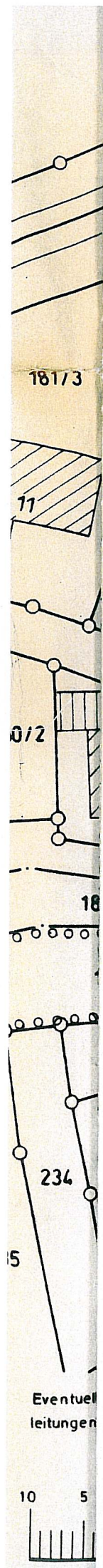
3.3 Bodenbelastungen

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.

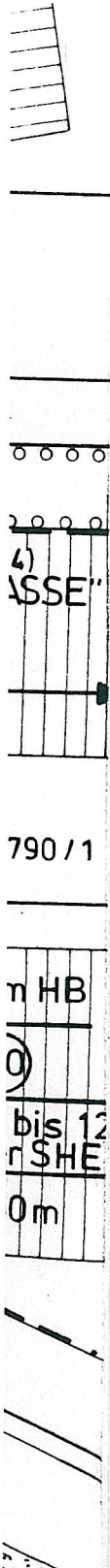
3.3.3 Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, sind unverzüglich das Landratsamt Rems - Murr - Kreis und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Besigheim zu benachrichtigen.

3.3.4 Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.



Verfahrensvermerke :

- | | |
|---|-----------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluß
(§ 2 BauGB) vom | 21.3.1995 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1
(§ 2 BauGB) am | 6.4.1995 |
| 3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung
(§ 3 BauGB) am | 10.4.1995 - 21.4.1995 |
| 4. Auslegungsbeschluß
(§ 3 BauGB) vom | 9.5.1995 |
| 5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4
(§ 3 BauGB) am | 18.5.1995 |
| 6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs
(§ 3 BauGB) vom bis | 29.5.1995 - 30.6.1995 |
| 7. Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB + § 73 LBO) vom | 26.9.1995 |
| 8. Anzeigeverfahren
(§ 11 BauGB) | 13.11. - 16.11.1995 |
| 9. Ortsübliche Bekanntmachung des
Anzeigeverfahrens
(§ 12 BauGB) am | 14.12.1995 |
| 10. Rechtsverbindlichkeit des Planes
(§ 12 BauGB) | 14.12.1995 |
| 11. Entschädigungsansprüche gem § 44 Abs. 4 BauGB
erlöschen am | 31.12.1998 |



9.50 m

Rudersberg, den

.....
(Unterschrift)
Bürgermeister

Gefertigt : Winterbach, den 9. März 1995 / 26. September 1995

Schüle
.....
(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 11/12/95.....

[Signature]
.....
(Unterschrift)
Bürgermeister

