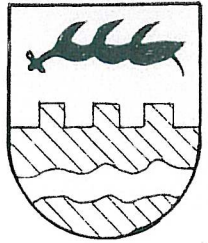


R
G
G
F

Rems-Murr-Kreis
Gemeinde Rudersberg
Gemarkung Schlechtbach
Flur: 5 (Unterschlechtbach)



Bebauungsplan


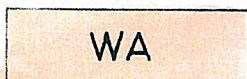
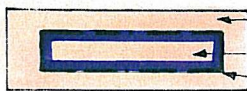

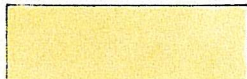
„ Dreschschuppen Schlechtbach “

Nr. 3139

Vorgänge: Beb. Plan „ Keltern Süd “ gen.v. 28.12.1965
Beb. Plan „ Keltern “ gen.v. 14.6.1957

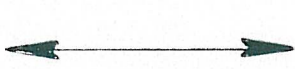
Lageplan: Maßstab 1:500 (Auszug aus dem Liegenschaftskataster)

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/Überd. Stellplatz (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
-  Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 18a BauGB)

Art d. baul. Nutzung	Traufhöhe
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform und Dachneigung
Beschränkung der Wohnungen	

Füllschema der Nutzungsschablone



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

1019/2

1015/2



Firstrichtung (§9(1)Nr.2 BauGB)

Die Eintragung im Lageplan ist zwingend.

0.4

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



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



Offene Bauweise (§22(2) BauNVO) Nur Einzelhäuser zulässig.



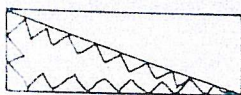
Offene Bauweise (§22(2) BauNVO) Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

SD, DN 30-35°

Satteldach, Dachneigung hier z.B. 30-35°

EFH N 274.00

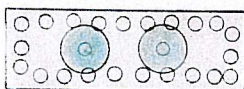
Erdgeschoßfußbodenhöhe 274.00 im neuen System



Von der Bebauung freizuhaltende Fläche (Sichtfeld) (§9(1) Nr.10 BauGB)



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



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (§9(1) Nr.25a BauGB) - Siehe Text A 12 -

Beb. P



6.

899

Ga

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
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 Nutzungsschablonen im Lageplan.
3. Bauweise: (§ 9(1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)
 = Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO) Nur Einzelhäuser zulässig.
 = Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO) Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
4. Unbedeutende Bauteile: (§ 23(3) BauNVO)
Balkone, Vordächer, Erker und Wintergärten dürfen die Baugrenzen bis 1.50m überschreiten. Sie müssen der baulichen Gesamtanlage jedoch deutlich untergeordnet sein. (max. 1/3 der Gebäudelänge).
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. Stellung der baulichen Anlagen: (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)
Die im Lageplan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend
7. Garagen und Stellplätze: (§ 9(1) Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)
Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Zusätzlich notwendige Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
8. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen:
(§ 9(2) BauGB + § 16(2) BauNVO + § 18 BauNVO)
Die Höhenlage wird festgesetzt durch:
— Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) als Bezugshöhe
Auf die Eintragung im Lageplan wird verwiesen.

8. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen:

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

Die Höhenlage wird festgesetzt durch:

- Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) als Bezugshöhe.
Auf die Eintragung im Lageplan wird verwiesen.
- Festlegung der max. zulässigen Traufhöhe (TH) bezogen auf die EFH.
Auf die Eintragung in der Nutzungsschablone wird verwiesen.
Eine Veränderung der EFH ist zulässig, jedoch darf die auf die EFH bezogene Traufhöhe nicht überschritten werden.

Traufhöhe = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberseite Dachhaut.

Die max. zulässige Traufhöhe gilt für mind. 2/3 der Gebäudelänge.

9. 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.

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

Siehe Eintragung im Lageplan.

11. Von der Bebauung freizuhaltende Fläche (Sichtfeld): (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Das Sichtfeld ist von jeder sichtbehindernden Bebauung, Benützung, Bepflanzung und Einfriedigung, die höher als 0,5 m über die Fahrbahnoberkante hinausragt, freizuhalten.

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

Die festgesetzten Flächen sind mit einheimischen, hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

Z.B. Apfel, Birne, Süßkirsche, Zwetschge, Walnuß.

Die Standorte dürfen bis 3m verschoben werden.

B. Ortliche Bauvorschriften: (§ 74 LBO)

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

Wohngebäude: Satteldächer. Dachneigung siehe Nutzungsschablonen im Lageplan
Garagen: Satteldächer mit 20-25° Neigung, oder Flachdächer begrünt.

2. Äußere Gestaltung der Gebäude: (§ 74(1) Nr. 1 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. (Max. 40% der Dachfläche.)

4. Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 74(1) Nr. 3 LBO)

Veränderungen des natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis ± 1.00 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 ≥ 0.5) hergestellt werden. Wasserdurchlässige Beläge sind z. B.: Rasensteine, Spurrplatten, Schotterrasen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen u. Ä.

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

Außenantennen sind unzulässig, sofern ein Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne bzw. Breitbandkabel gewährleistet ist.

Ist dies nicht der Fall, ist je Gebäude max. eine Antenne zulässig.

Satellitenempfangsanlagen in Verbindung mit einer Antenne zählen als eine Außenantennenanlage.

Bei Errichtung einer Satellitenempfangsanlage auf dem Dach des Wohngebäudes ist diese in der Farbe der Dachdeckung anzugleichen. Werbeschriften auf der Anlage sind nicht zulässig.

- 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.

3.3 Bodenbelastungen

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 Einbruchsschutz zu achten. Auf die Möglichkeit einer kostenlosen sicherungstechnischen Beratung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bei der Polizeidirektion Waiblingen, Tel. 07151/562586 wird hingewiesen.
 7. Aus Gründen der Trinkwasserersparnis und zur Entlastung der öffentlichen Kläranlage wird der Bau von Zisternen als Regenauffangbehälter auf Privatflächen für Bewässerung der Gärten empfohlen.

Re
Ge
G
FI

Verfahrensvermerke:

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

5.10.1999

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

14.10.1999

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

25.10.1999-26.11.1999

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

14.12.1999

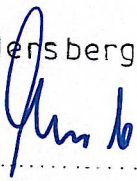
Genehmigt gem. § 10 Abs. 2 BauGB durch Erlass des
Landratsamtes Rems-Murr-Kreis vom

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

23.12.1999

019/2 Rudersberg, den

23.12.1999


Bürgermeister



Selma
(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.

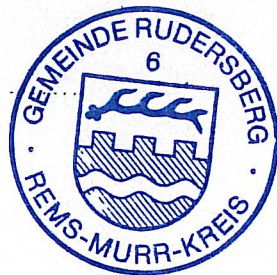
Ausfertigung:

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 15.12.1999

[Handwritten Signature]

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 8.8.1995 (GBl. S. 617)