

Landkreis: Rems-Murr-Kreis  
Gemeinde: Rudersberg  
Gemarkung: Schlechtbach, Flur 5 Unterschlechtbach

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

# Scheunengebiet Gehren

Maßstab 1: 500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Bebauungsplanvorschlag des Vermessungsbüros Käser, Plüderhausen zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer: 220190072



### Vermessung · Stadtplanung

Käser Ingenieure GbR

#### Büro Plüderhausen

Schneeberg 46, 73655 Plüderhausen

Tel.: 07181 / 99 99 0 - 0, Fax: -20

pluederhausen@kaeser-ingenieure.de

www.kaeser-ingenieure.de

Plüderhausen, den 29.05.2019 / 11.09.2019

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	25.06.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	04.07.2019
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	von	12.07.2019
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	am	12.08.2019
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	19.11.2019
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	28.11.2019
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	von	06.12.2019
	bis	13.01.2020
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am	05.05.2020

Ausgefertigt: Rudersberg, den .....

Raimon Ahrens, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB) am.....

Zur Beurkundung:

Raimon Ahrens, Bürgermeister

# Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

**Rechtsgrundlagen:** §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3634) 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 7 des Gesetzes vom 23.Februar 2017 (GBl. S. 99,100) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103). 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 „Scheunengebiet Gehren“ Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO, **Zweckbestimmung „Scheunengebiet“**.

Zulässig sind Feldscheunen für Nebenerwerbslandwirte und nicht privilegierte Landwirte zur Unterstellung von landwirtschaftlichen Fahrzeugen, Geräten und Maschinen sowie zur Lagerung von Brennholz und Erntegut.

Räume die dem Aufenthalt von Personen und Tieren dienen sind unzulässig. Ebenfalls unzulässig ist die Unterbringung von Campingfahrzeugen (Wohnmobile, Wohnwagen u.ä.), Booten sowie PKW und LKW. Des Weiteren ist die Lagerung von Farben, Chemikalien und chemischen Flüssigkeiten u.ä. die nicht landwirtschaftlichen Zwecken dienen unzulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist definiert über die Grundflächenzahl und die maximale Gebäudehöhe.

a) Grundflächenzahl: Siehe Einschrieb im Plan

b) Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe, definiert als höchster Gebäudepunkt (HGP) gemessen von der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH, vgl. 1.3) bis zum First (Oberkante Dachhaut), darf maximal 7,5 m betragen (vgl. Planeinschrieb).

### 1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 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)

besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise.

Zugelassen sind Gebäude mit einer Gesamtlänge von höchstens 20 m, aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b).

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

### 1.6 Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Zufahrt vom Sportplatzweg in das Plangebiet darf nur an einer Stelle auf einer Breite von maximal 5,0 m erfolgen.

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

- a) Sofern es topografisch möglich ist, sind Erschließungs- und Hofflächen als wassergebundene Decken (Schotterfläche, Schotterrassen u.ä.) herzustellen.
- b) Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigung ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.
- c) Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist der anfallende Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- 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) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.
- f) Die nicht vorhabensbedingt in Anspruch genommenen Gehölzbestände im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen und zu erhalten. (vgl. Umweltbericht 11.3.1 Maßnahme zur Vermeidung V1)
- g) Eine Rodung der nicht zu erhaltenden Gehölze im Untersuchungsgebiet ist nur im Zeitraum von 01. Oktober bis einschließlich 18. Februar zulässig (Außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten). (vgl. Umweltbericht 11.3.1 Maßnahme zur Vermeidung V2)

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

Die mit dem Pflanzzwang PZ 1 ausgewiesenen Bereiche entlang des nördlichen und westlichen Baugebietsrandes sind durchgehend mit standortgerechten heimischen Laubsträuchern sowie Obst- und/oder Wildobstbäumen (Liste zur Pflanzenverwendung siehe Kapitel Umweltbericht 11.8) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Je angefangene 75 m<sup>2</sup> zu bepflanzen Fläche sind mindestens ein regionaltypischer Obsthochstamm bzw. Wildobsthochstamm mit einem Stammumfang 12-14, gemessen in 1 m Höhe, 2 x verpflanzt ohne Ballen sowie 2 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu sichern.

Es sind langlebige Obstbäume robuster Sorten auf Sämlingsunterlagen, z.B. Bittenfelder, Börtlinger Weinapfel, Bohnapfel, Brettacher, Engelsberger, Gehrers Rambour, Gewürzluiken, Hauxapfel, Maunzenapfel, Jakob Fischer, Zabergäurenette, Gelbmöstler, Champagner-Bratbirne, Grüne Jagdbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne und Walnuss bzw. Wildobst zu pflanzen.

Bei Strauchpflanzungen sind 2 x verpflanzte, heimische, standortgerechte Laubgehölze ohne Ballen mit einer Höhe von 60–100 cm sowie 10 % Heister, 3 x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 150-200 cm zu verwenden (Liste zur Pflanzenverwendung siehe Umweltbericht Kapitel 11.8).

Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

## **1.9 Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**

Die mit der Pflanzbindung PB 1 „Erhalt Graben mit angrenzendem Saum“ ausgewiesenen Bereiche entlang des südlichen Baugebietsrandes sind auf einer Breite von ca. 5 m dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten.

Insbesondere während der Bauphase sind die Flächen durch geeignete Schutzmaßnahmen nach DIN 18920, z.B. Bauzaun vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen.

## **1.10 Zuordnungsfestsetzung für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich nach § 1a (3) BauGB (§ 9 (1a) Satz 2 BauGB)**

Zur Kompensation für nicht im räumlichen Geltungsbereich des Plangebiets auszugleichende Beeinträchtigungen wird den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Scheunengebiet Gehren“ nachfolgende Maßnahme zugeordnet:

### **Ersatzmaßnahme E 1 – Einrichten von Waldrefugien – Mühlwand**

Die Maßnahmen sind im Umweltbericht aufgeführt (vgl. Kapitel 11.4)

## **Hinweis:**

- a) Im Plangebiet können Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt. Diese Funde sind der Gemeinde oder der Denkmalbehörde anzuzeigen. Dem Regierungspräsidium ist Gelegenheit zu geben, vor jeglichen Erdbewegungsarbeiten archäologische Untersuchungen durchzuführen.
- b) Auf Grund der geologischen Untergrundverhältnisse werden den Bauherren objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.
- c) 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).

## **2. Örtliche Bauvorschriften** für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Scheunengebiet Gehren“:

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

- a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: Satteldach, Dachneigung 15 - 25 Grad (vgl. Planeintrag).
- b) Gestaltung der Außenfassaden und Dächer: Die Außenwandflächen einschließlich Tore der baulichen Anlagen sind einheitlich in senkrechter Holzschalung, natur oder braun zu gestalten. Zur Belichtung des Innenraums sind untergeordnete Lichtbänder zulässig. Zur Dachdeckung ist nur rotes bis rotbraunes Material zulässig. Dachaufbauten sowie Dachflächenfenster sind nicht zulässig. Der Dachvorsprung darf hofseitig maximal 1 m, im Übrigen maximal 50 cm betragen.

### **2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen sind unzulässig.

### **2.3 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Einfriedigungen sind unzulässig.