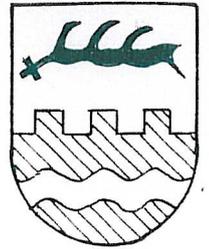


Re
Ge
Ge
Fl

Rems - Murr - Kreis
Gemeinde Rudersberg
Gemarkung Rudersberg
Flur: 6 (Zumhof)



Nr I / 149

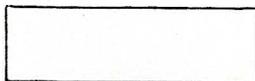
Bebauungsplan „Kiesel“

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

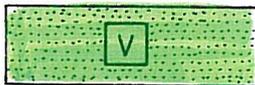
Zeichenerklärung:



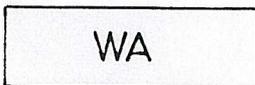
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes (§9(7) BauGB)



Öffentliche Verkehrsfläche (§9(1) Nr.11 BauGB)



Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen
i. S. von §127(2) Nr.4 BauGB



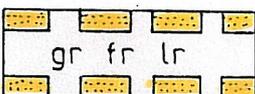
Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)



Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Überbaubare Grundstücksfläche (§9(1) Nr.2 BauGB)
Baugrenze (§23(3) BauNVO)



Garage (§9(1) Nr.4 BauGB)



Gehrecht, Fahrrecht, Leitungsrecht (§9(1) Nr.21 BauGB)

Art d. baul. Nutzung	Traufhöhe
Grundflä- chenzahl	—
Bauweise	Dachform und Dachneigung
Beschränkung der Zahl der Wohnungen	

Füllschema der Nutzungsschablone



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



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung

0.4

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

TH max. 4.20m

Traufhöhe max. 4.20m

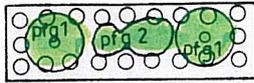


Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

EFH 319.20

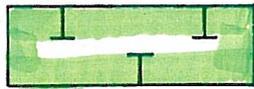
Erdgeschoßfußbodenhöhe 319.20



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) Siehe Text A. 13.



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



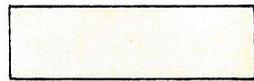
Umgrenzung von Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB). Siehe Text A.12.

SD 30-35°

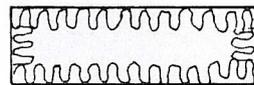
Satteldach mit 30-35° Neigung

vers. PD 20°

versetztes Pultdach mit 20° Neigung



Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)



Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)



Zone IIIA

Geplantes Wasserschutzgebiet Zone IIIA

14. Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung: (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Rückhaltung, Ableitung, Versickerung von Niederschlagswasser.

Siehe Eintrag im Lageplan.

Cornus sanguinea – Hartriegel
Sambucus nigra – Holunder
Ligustrum vulgare – Liguster

Corylus avellana – Hasel
Rosa canina – Heckenrose

Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Viburnum lantana – Schneeball

In Ergänzung der zeichnerischen und farblichen Darstellung des Bebauungsplanes sowie der Planzeichen und Planeinschriebe werden festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen: (§ 9 (1)+(2) BauGB + BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung: (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB + §§ 1-15 BauNVO)
WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Fläche für den Naturschutz (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB + §§ 16 - 21 BauNVO)
Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO + § 19 BauNVO)
Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.
- Bauweise: (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)
 = Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO. Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Stellung der baulichen Anlagen: (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
Die im Lageplan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend.
⇒ kein Einvernehmen der Jde. erforderlich, aber Ausnahme über Baurechtlich
- Überbaubare Grundstücksflächen: (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 23 (1)+(3) BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.
Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 (6) Nr. 1, 2 LBO z. B.
Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenze bis max. 1.50m überschreiten.
- Garagen und Stellplätze: (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)
Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Stellplätze und Überdachte Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. *wenn verfahrenstechnisch kein Antrag*
- Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen:
(§ 9 (3) BauGB + § 16 (2) Nr. 4 BauNVO + § 18 BauNVO)
Die Höhenlage wird festgesetzt durch:
Wohngebäude:
— Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) als Bezugshöhe.
— Festlegung der max. zul. Traufhöhe (TH) bezogen auf die EFH. SD 4,20m
vers. PD 5,50m
Die max. zul. Traufhöhe gilt für mind. 2/3 der Gebäudelänge.
Traufhöhe = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberseite Dachhaut.
Garagen: Es gilt die LBO.

8. Nebenanlagen: (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB + § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis max. 30 cbm Bruttorauminhalt zugelassen, jedoch pro Baugrundstück nur 1 Anlage. Der Abstand der Nebenanlagen zu öffentlichen Verkehrsflächen muß mind. 5.00m, zu privaten Grundstücksgrenzen mind. 2.00m betragen.

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. Gehrecht, Fahrrecht, Leitungsrecht: (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde.
Siehe Eintrag im Lageplan.

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

Siehe Eintrag im Lageplan.

12. Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Ausgleichsfläche (A1) (Nordwestlicher Bereich)

Die Fläche ist zu ca. 50% als extensive Wiese mit Obstbaum-Hochstämmen anzulegen. Ca. 50% der Fläche ist mit frei wachsenden heimischen Sträuchern entsprechend pfg 2 zu bepflanzen. (Feldhecken).

Ausgleichsfläche (A2) (Südwestlicher Bereich)

Für die Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist ein naturnah ausgebildetes Erdbecken mit Schilfbepflanzung vorzusehen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind mit möglichst flachen Böschungen auszubilden. Alle luftseitigen Böschungen sind mit Sträuchern nach pfg 2 zu bepflanzen, alle wasserseitigen Böschungen mit Landschaftsrasen mit Kräutern anzusäen.

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

pfg 1: Pflanzung von Bäumen.

An den bezeichneten Stellen sind heimische Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort kann nach planerischen Anforderungen von der Plandarstellung abweichen, die Anzahl ist bindend. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Arten, die dieser Festsetzung entsprechen sind z.B.:

Obstbäume (Regionale Sorten)	Acer campestre – Feldahorn	Carpinus betulus – Hainbuche
Crataegus laevigata – Weißdorn	Pyrus calleryana – Stadtbirne	Sorbus aria – Mehlsbeere
Prunus avium – Vogelkirsche	Tilia cordata – Linde	

pfg 2: Pflanzung von Sträuchern.

An den bezeichneten Stellen sind heimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Arten, die dieser Festsetzung entsprechen sind z.B.: Forts.rechts.

B. Örtliche Bauvorschriften: (§ 74 LBO)

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

Wohngebäude: Satteldach mit 30-35° Neigung, / Versetztes Pultdach mit 20° Neigung.
Garagen: Es gilt die LBO. Siehe unten nach Hinweise!

2. Äußere Gestaltung der Gebäude: (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1. Die geneigten Dachflächen sind mit kleinformatigem Dachdeckungsmaterial (Ziegelgröße) einzudecken. Dabei sind folgende Farben zugelassen: rot, braun, grau. Schwarze, blaue und grüne Farben sowie Hochglanzfarben (Hochglanzengoben) sind nicht zugelassen. Verglaste Dachflächen sind zugelassen, der Glasflächenanteil darf max. 30 % der Gesamtdachfläche betragen.

Die Installation von Energiegewinnungsanlagen auf den Dachflächen ist zugelassen, die festgesetzte Dachneigung muß jedoch eingehalten werden.

Für Dachflächen mit einer Neigung bis max. 15° z. B. Dachaufbauten wird als Dachdeckungsmaterial auch Zinkblech bzw. Kupferblech zugelassen.

2.2. Für Flachdächer, die nicht als Terrassen genutzt werden, wird eine Begrünung vorgeschrieben.

2.3. Die Außenfassaden sind in gedeckten Farben auszuführen. (Hellbezugswert 20-80), reinweiße oder schwarze Anstriche bzw. Materialien sind nicht zulässig.

2.4. Aneinander gebaute gleichartige Gebäude und Garagen sind hinsichtlich Dachrandausbildung, Dachform, Dachneigung, Art und Farbe der Dacheindeckung zwingend anzugleichen.

2.5. Für bauliche Nebenanlagen gelten folgende Festsetzungen:

– Dachform als Sattel- oder Pultdach.

– Angleichung der äußeren Gestaltung an das Hauptgebäude.
(Material, Struktur, Farbe oder Verbretterung aus Holz).

– Angleichung der Dacheindeckung (Material, Farbe) an das Hauptgebäude.
Wand- oder Dachverkleidungen aus Teerpappe sind nicht zugelassen.

3. Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen: (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Als Einfriedigungen sind Naturhecken aus heimischen Laubgehölzen, Holzzäune mit senkrechten Latten und Mauern aus Naturstein zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Naturhecken zulässig. Mit allen Einfriedigungen ist ein Abstand von mind. 0.5m von der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Zulässige Höhe der Einfriedigungen: max. 1.2 m über Straßenniveau.

4. 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

wasser-durchlässige Beläge sind z. B.: Rasensteine, Spurplatten, Schotterrasen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen u. Ä.

Mit dem Bauantrag ist ein Plan zur Gestaltung der Freiflächen einschließlich Pflanzplan im Maßstab 1:100 oder 1:200 einzureichen.

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

Veränderungen des vorhandenen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1.50m zugelassen, in begründeten Fällen sind Ausnahmen nach § 56(3) LBO möglich. Für die Zufahrten zu den Garagen sind die erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig.

An den Grundstücksgrenzen ist ein harmonischer Ausgleich zum Gelände auf den Nachbargrundstücken vorzunehmen.

Hinweis: Geländeänderungen müssen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen dargestellt werden.

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

Je Wohngebäude ist max. 1 Außenantenne und 1 Satellitenempfangsanlage zulässig. Bei Errichtung einer Satellitenempfangsanlage auf dem Dach eines Gebäudes ist diese Anlage farblich an die Dachfarbe anzugleichen, Werbehinweise auf der Anlage sind nicht zulässig.

7. Niederspannungsfreileitungen: (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Im gesamten Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen.

8. Stellplatznachweis: (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

- Wohneinheiten bis 50qm Wohnfläche: 1 Stellplatz.

Wohneinheiten bis 70qm Wohnfläche: 1,5 Stellplätze.

Wohneinheiten über 70qm Wohnfläche: 2 Stellplätze.

Sofern sich bei der Berechnung halbe Stellplätze ergeben, ist aufzurunden.



Eventuelle
Leitungen

10 5

B - G

Hinweise:

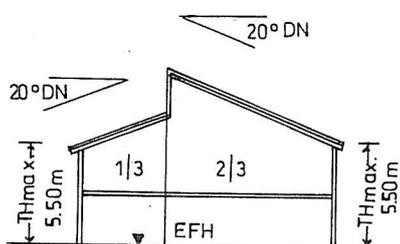
1. Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Abteilung 2 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 Gestattung. 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

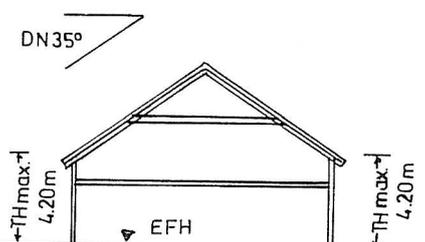
3.3. Bodenbelastungen

- 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. Werden bei Erdbewegungen Altlasten festgestellt, so ist dies den Geschäftsbereichen Umweltschutz und Gesundheit beim Landratsamt Rems - Murr-Kreis mitzuteilen.
5. Bei der Bauausführung der Gebäude ist auf den Einbruchschutz zu achten. Auf die Möglichkeit einer kostenlosen sicherungstechnischen Beratung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bei der Polizeidirektion Waiblingen, Tel. 0 7151 / 562 586, wird hingewiesen.
6. Innerhalb des Wasserschutzgebietes ist bei Bauvorhaben das Informationsblatt Nr. 2 „Bauen im Wasserschutzgebiet - Zone III“ zu beachten.

Variante
vers. Pulldach



Variante
Satteldach



unmaßstäblich!

Verfahrensvermerke:

H

1.

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

09.05.2006

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

18.05.2006

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

29.05.2006-30.06.2006

2.1

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

25.07.2006

2.2

~~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

12/10/2006

2.3

3.

Rudersberg, den 12/10/2006



Schneider
Bürgermeister

3.1.

3.1.

3.1.

3.1.

3.1.

Gefertigt: Winterbach, den 21. April 2006

3.2.


(Unterschrift)

Vermessungsbüro
Rudi Schüle
Eichenweg 22
73 650 Winterbach
Tel. 071 81 | 72211
Fax 071 81 | 15150

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 25.11.06



Schneider
Bürgermeister



Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.10.2004 (BGBl. I S. 2414).
- 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) sowie durch Artikel 3 des Investitions- erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).
- die Planzeichenverordnung 1990 (Planz V90) 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).