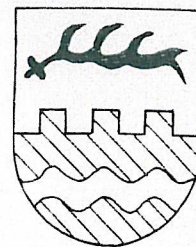


Re
Ge
Ge
Fl

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



Beb. Plan „Waldensteiner Straße Süd“

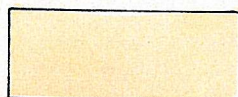
118

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

Zeichenerklärung:



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



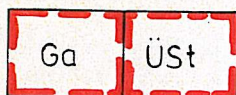
Öffentliche Verkehrsfläche (§9 (1) Nr. 11 BauGB)



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

SD42-48°

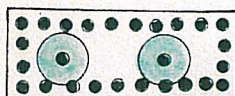
Satteldach mit 42 - 48° Neigung



Garage / Überd. Stellplatz (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)



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



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
und für die Erhaltung von Bäumen. (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
—Siehe Text A. 4.—

358/2

358/1

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 - Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - Maßnahmen G) geändert durch Artikel 15 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), Neufassung des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB - Maßnahmen G) 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 (Planz V 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- die Landesbauordnung für Baden - Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617)

Ab 1.1.1998:

- 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. 1991 S. 58)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom

Re
Ge
Ge
Fl

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. Überbaubare Grundstücksfläche: (§9(1)Nr.2 BauGB)


Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

2. 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.

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

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

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

Die im Lageplan eingetragenen Bäume sind zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume artengleich zu ersetzen.

5. Landschaftspflege und -entwicklung: (§9(1) Nr.20 BauGB)

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind bei Neubauten Nistmöglichkeiten für Fledermäuse zu schaffen (z.B. Giebel-fenster als Einflugöffnung zum Dachstuhl, wenig bewegte Fensterläden aus Holz, Hohlräume unter Firstziegel als Verstecke, Dachtrauf als Einflug, Nistkästen, offene nicht vergitterte Wandverschalungen insbesondere auf der Süd - West - Seite usw.).

(Ziff. A.5. eingefügt durch Gemeinderatsbeschluß vom 22.6.1999)

358/2

358/1

B. Örtliche Bauvorschriften: (§9(4)BauGB + §74 LBO)

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

1.1 Hauptgebäude:

Satteldächer mit 42-48° Neigung

1.2. Garagen und Überd.Stellplätze:

Satteldächer mit 20-25° Neigung.

2. Gestaltung der Außenanlagen und Stellplätze: (§74(1)Nr.3 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Erschließungs- und Stellplatzflächen gärtnerisch anzulegen. (Mind. 50%)

Erschließungsflächen (Wege) und oberirdische Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen (Abflußbeiwert > 0.5) hergestellt werden.

Wasserdurchlässige Beläge sind z.B.: Rasensteine, Spurplatten, Schotterrasen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen u.ä..

3. Sammeln von Niederschlagswasser: (§74(3)Nr.2 LBO)

Pro angefangene 100m² Dachfläche des Gebäudes sind Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser in der Größe von mind. 2 m³ Inhalt anzulegen.

Hinweis: Die Grundstücke Hofgäble 3 einschließlich Flst.7 und Waldensteiner Str.18 einschließlich Flst.9 sind in die öffentliche Kanalisation in der Waldensteiner Straße zu entwässern, um Überlastungen des Kanals in der Straße Sommerrain zu vermeiden.

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 Bauvorhaber 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) abzuschleppen. 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. Abschleppen des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zul. Bodenpressung $< 4 \text{ N / cm}^2$) ausgeführt werden.

3. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes hinzu, 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 $< 4 \text{ N} / \text{cm}^2$) 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.

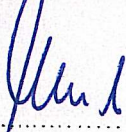
3.3.3 Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Rems - Murr - Kreis zu benachrichtigen.

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

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluß
(§ 2 BauGB) vom 10.6.1997
2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1
(§ 2 BauGB) am 19.6.1997
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung
(§ 3 BauGB) vom.....bis 23.6.1997 - 4.7.1997
4. Auslegungsbeschluß
(§ 3 BauGB) vom 12.1.1999
5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4
(§ 3 BauGB) am 21.1.1999
6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs
(§ 3 BauGB) vombis 1.2.1999 - 5.3.1999
7. Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB + § 74 LBO) vom 22.6.1999
8. Anzeigeverfahren
(§ 11 BauGB) —
.....
9. Ortsübliche Bekanntmachung des
Anzeigeverfahrens
(§ 12 BauGB) am —
.....
10. Rechtsverbindlichkeit des Planes
(§ 12 BauGB) 1.7.1999
11. Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs.4 BauGB
erlöschen am 31.12.2002

Rudersberg, den 05/07/99



Schneider
Bürgermeister

Gefertigt: Winterbach, den 12. Januar 1999

(§ 12 BauGB) am

10. Rechtsverbindlichkeit des Planes

(§ 12 BauGB)

1.7. 1999

11. Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 4 BauGB
erlöschen am

31. 12. 2002

Rudersberg, den 05/07/99

Schneider
Bürgermeister

Gefertigt: Winterbach, den 12. Januar 1999

(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 28. Juni 1999

Schneider
Bürgermeister

