

# Gemeinde Rudersberg Gewerbegebiet "Brühl" Bebauungsplan

Mit Erlaß vom 30.08.1996 wurde  
gemäß § 11 Abs. 3 BauGB keine  
Verletzung von Rechtsvorschriften  
geltend gemacht

gez. Kaufmann  
beurkundet

*Ruppert*  
Ruppert

Nr. 38



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

GE

Gewerbegebiet § 8 BauNVO



Baugrenze § 23(3) BauNVO



Abgrenzung des Masses der Nutzung  
§ 16(5) BauNVO



● Strasse



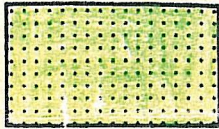
● Verkehrsflächen besonderer  
Zweckbestimmung

Verkehrsflächen § 9(1), 11 BauGB



Fläche für die Landwirtschaft





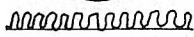
Fläche für die Landwirtschaft  
§ 9(1), Nr. 18a BauGB



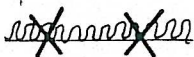
Fläche für Bahnanlagen  
§ 5(2), Nr. 3 BauGB



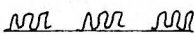
Überschwemmungsgebiet, Grenze



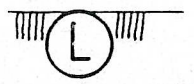
● bestehend



● wird aufgehoben



● neu



Landschaftschutzgebiet § 9(6) BauGB

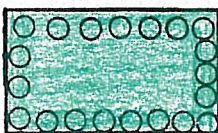


Sichtfeld § 9(1), Nr. 10 BauGB



Pflanzbindung für Hecke  
§ 9(1), 25a BauGB

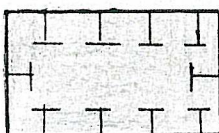
Pflanzgebote § 9(1), 25b BauGB



● für Bäume und Sträucher  
Angaben siehe GOP



● für Einzelbäume  
Angaben siehe GOP



Fläche für den Naturschutz  
§ 9(1), Nr. 20 BauGB  
Angaben siehe GOP



Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	GFZ = Geschoßflächenzahl BMZ = Baumassenzahl
Bauweise	Dachform, Dachneigung

Masstab 1:500

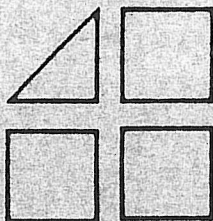
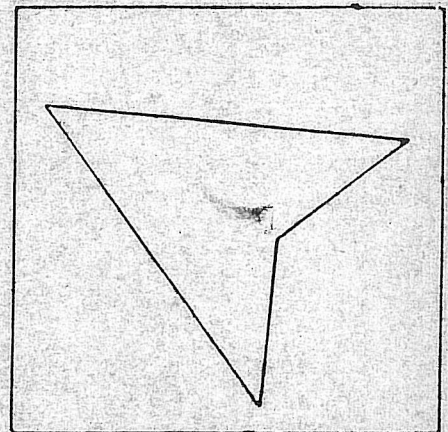
Datum 20.06.1995

Bearbeiter Hei

**Änderungen**

13.02.1996	

Plan-Nr. 95.003/01



**PLANUNGSBÜRO HEITZMANN**

• ÖKOLOGIE • PLANUNG • GESTALTUNG •  
 TEL. 07191/54063 • 59102 FAX 54623  
 BRÜDENER STR. 5 71554 WEISSACH IM TA

In Ergänzung Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen:**

§ 9 (1) + (2) BauGB und BauNVO

**1. Art der Nutzung:**

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 BauNVO

GE = Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung:**

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO

entsprechend Planeinschrieb, es bedeuten:

**GRZ** = Grundflächenzahl nach  
§ 17 i. V. m. § 19 BauNVO als Höchstgrenze

**GFZ** = Geschosßflächenzahl nach  
§ 17 i. V. m. § 20 (2) BauNVO als Höchstgrenze

**BMZ** = Baumassenzahl nach  
§ 17 i. V. m. § 21 BauNVO als Höchstgrenze

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

Siehe Nutzungsschablone im Lageplan

**3. Bauweise**

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

O = offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

O i. V. m. BMZ = abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)  
als offene Bauweise im Sinne von § 22 (2) BauNVO,  
jedoch ohne Längenbeschränkung.

Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.

**4. Stellung der baulichen Anlagen**

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

keine Festsetzungen

**5. Überbaubare Grundstücksflächen**

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen  
nach § 23 (3) BauNVO festgesetzt.

**6. Garagen und Stellplätze**

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO

Oberirdische Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren  
Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen  
können Stellplätze und Garagen (§ 31 (1) BauGB) ausnahmsweise zugelassen  
werden.

**7. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen**

§ 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

Die Höhenlage wird festgesetzt durch:

- Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)
- Festlegung der max. zulässigen Gesamthöhe  
bezogen auf die EFH

Siehe Eintragungen im Plan.

Die Höhenlage der EFH ist um + 0,20 m und - 0,20 m möglich



Oberirdische Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können Stellplätze und Garagen (§ 31 (1) BauGB) ausnahmsweise zugelassen werden.

7. **Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen**  
§ 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO  
Die Höhenlage wird festgesetzt durch:
  - Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)
  - Festlegung der max. zulässigen Gesamthöhe bezogen auf die EFH  
Siehe Eintragungen im Plan.  
Eine Veränderung der EFH ist um + 0,20 m und - 0,20 m möglich.  
Dachaufbauten sind für technische Einrichtungen zugelassen.
  
8. **Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern - Pflanzbindungen**  
§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB  
Die im Lageplan gekennzeichnete Hecke ist zu erhalten und zu pflegen. Während der Bauphase ist auf geeignete Schutzmaßnahmen zu achten.
  
9. **Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern - Pflanzgebote**  
§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB  
Die im Lageplan gekennzeichneten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und für das Anpflanzen von Einzelbäumen sind gemäß den Angaben des Grünordnungsplanes anzulegen.  
**Der GOP wird mit diesem Teil zum Bestandteil des Bebauungsplanes.**
  
10. **Fläche für den Naturschutz**  
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB  
Die im Lageplan gekennzeichneten Flächen für den Naturschutz sind als Ausgleichsflächen entsprechend den detaillierten Angaben des Grünordnungsplanes anzulegen.  
**Der GOP wird mit diesem Teil zum Bestandteil des Bebauungsplanes.**
  
11. **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB  
Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen dem landwirtschaftlichen Verkehr und dem Fahrradverkehr; im Bereich des Gleisanschlusses befindet sich eine Ladezone. Um das große Produktionsgebäude ist eine Umfahrt für die Feuerwehr anzulegen.
  
12. **Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtfelder)**  
§ 9 (1) Nr. 10 BauGB  
Das Sichtfeld im Einmündungsbereich in die K 1876 ist von jeder sichtbehindernden Bepflanzung und Einfriedung, die höher als 0,6 m über die Fahrbahnoberkante hinausragt, freizuhalten.
  
13. **Fläche für die Landwirtschaft**  
§ 9 (1) Nr. 18a BauGB  
Auf den im Lageplan gekennzeichneten Flächen kann weiterhin eine ordnungsgemäße Landbewirtschaftung durchgeführt werden.
  
14. **Fläche für Bahnanlagen**  
§ 5 (2) Nr. 3 BauGB  
Im Bereich der Gleisanlagen nördlich des Bahnhofs von Michelau werden zwei Gleisanschlüsse für den Gewerbebetrieb errichtet; hierzu wird ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt.



14. **Fläche für Bahnanlagen**

§ 5 (2) Nr. 3 BauGB

Im Bereich der Gleisanlagen nördlich des Bahnhofs von Michelau werden zwei Gleisanschlüsse für den Gewerbebetrieb errichtet; hierzu wird ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt.

B. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:**

§ 9 (4) BauGB und § 74 LBO

1. **Gebäudehöhen:**

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

Siehe unter Ziffer A. 7 Höhenlage

2. **Dachform und Dachneigung:**

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

Siehe Nutzungsschablone im Lageplan

3. **Äußere Gestaltung:**

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

3.1. **Dacheindeckung**

Flachdächer bzw. geneigte Dächer bis 12° Neigung sind zu begrünen.

3.2. **Fassadengestaltung**

Die Außenfassaden sind in gedeckten, erdfarbenen Tönen mit einem Hellbezugswert (30 - 70) auszuführen; reinweiß oder schwarze Anstriche bzw. Materialien sind nicht zulässig. Stark reflektierende Materialien und Farben, sowie Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Kunststoff oder Baustoffimitationen sind nicht zulässig.

Geeignete Flächen sind mit einer Fassadenbegrünung zu bepflanzen.

4. **Außenanlagen:**

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

- oberirdische Stellplätze sind zur Minimierung der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen (z. B. Rasengittersteine, Spurplatten, Schotterrasen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen).
- Einfriedungen sind nur als Maschendrahtzäune oder Metallgitterzäune bis max. 2,0 m Höhe zulässig. Diese sind zu beranken, oder in naturnahe Hecken einzubinden.
- Mit dem Bauantrag ist ein Plan zur Gestaltung der Freiflächen und Darstellung sämtlicher Geländeänderungen im Maßstab 1 : 100 mit genauen Höhen einzureichen (§ 3 (6) BauVorlVO).

5. **Aufschüttungen und Abgrabungen**

§ 74 (1) 3 LBO

Veränderungen des natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,0 m Höhenunterschied sind nicht zugelassen.

Ausnahmen sind in begründeten Fällen zugelassen.

C. **Nachrichtlich übernommene Festsetzungen**

§ 9 Abs. 6 BauGB

Im Plangebiet verläuft die Abgrenzung eines Überschwemmungsgebiets. Diese Grenze wird entsprechend der Darstellung im Lageplan teilweise aufgehoben und neu festgesetzt.



**5. Aufschüttungen und Abgrabungen**

§ 74 (1) 3 LBO

Veränderungen des natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,0 m Höhenunterschied sind nicht zugelassen.

Ausnahmen sind in begründeten Fällen zugelassen.

**C. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen**

§ 9 Abs. 6 BauGB

Im Plangebiet verläuft die Abgrenzung eines Überschwemmungsgebiets. Diese Grenze wird entsprechend der Darstellung im Lageplan teilweise aufgehoben und neu festgesetzt.

**D. Hinweise:**

1. Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der 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. 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.  
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 (technische Fachbehörde) zu benachrichtigen.  
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 Oberflächen-gewässer 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 (BodSchG § 4 (1) und (2)):  
**Wiederverwertung von Erdaushub:**  
Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen.  
Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.  
Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.  
Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.  
Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorhaben des Hefts 10, Luft - Boden - Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden - Württemberg.