

Bebauungsplan „Änderung II Pfizen“

Nr. III/47

Vorgang: Beb. Plan „Pfizen“ gen. v. 6.6.1973

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)

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

Füllschema der Nutzungsschablone



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

III

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

0,4

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

0,8

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



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

SD 25-30°

Satteldach mit 25 - 30° Neigung

0.4

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

0.8

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



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

SD 25-30°

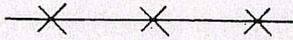
Satteldach mit 25 - 30° Neigung

PD 15°

Pultdach mit 15° Neigung

EFH 273.30

Erdgeschoßfußbodenhöhe hier z. B. 273.30



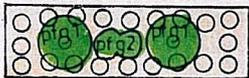
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen



Garage (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)



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



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen
und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) — Siehe Text A.10. —



Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen
gegen äußere Einwirkungen (§ 9 (5) BauGB) — Siehe Text A.11. —

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 (§ 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung: (§ 9(1) Nr. 1 BauGB + §§ 16-21 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse (§ 16(2) Nr. 3 BauNVO + § 20 BauNVO)
Grundflächenzahl (§ 16(2) Nr. 1 BauNVO + § 19 BauNVO)
Geschoßflächenzahl (§ 16(2) Nr. 2 BauNVO + § 20 BauNVO)
Siehe Nutzungsschablone im Lageplan.
3. Bauweise: (§ 9(1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)
 = Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO). Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
4. Stellung der baulichen Anlagen: (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)
Die im Lageplan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend.
5. Überbaubare Grundstücksflächen: (§ 9(1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23(3) BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23(3) BauNVO festgesetzt.
6. Garagen und Stellplätze: (§ 9(1) Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür ausgewiesenen Plätzen zulässig. Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
7. Vortretende Bauteile: (§ 23(3) BauNVO + § 5(6) Nr. 1, 2 LBO)
Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5(6) Nr. 1, 2 LBO dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise bis max. 1.50 m überschreiten.
Über die ausnahmsweise Zulassung entscheidet die Baurechtsbehörde.
8. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen:
(§ 9(2) BauGB + § 16(2) Nr. 4 BauNVO + § 18 BauNVO)
Die Höhenlage wird festgesetzt durch:
 - Festlegung der EFH als Bezugshöhe.
 - Festlegung der max. zul. Traufhöhe von 6.25m Firshöhe von 9.50m bezogen auf die EFH.EFH = Erdgeschoßfußbodenhöhe
Traufhöhe = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberseite Dachhaut.
Eine Veränderung der EFH ist möglich, jedoch dürfen die auf die festgelegte EFH bezogenen Traufhöhen bzw. Firshöhen nicht überschritten werden.
Die max. zul. Traufhöhe gilt beidseits für mind. 1/2 der Gebäudelänge.

EFH bezogenen Traufhöhen bzw. Firsthöhen nicht überschritten werden.
Die max. zul. Traufhöhe gilt beidseits für mind. 1/2 der Gebäudelänge.

9. Beschränkung der Zahl der Wohnungen: (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Plangebiets wird die Zahl der Wohnungen beschränkt:

- Pro Einzelhaus max. 2 Wohnungen.
- Pro Doppelhaushälfte max. 1 Wohnung.

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

pfg 1: Pflanzgebot für klein- und mittelkronige Einzelbäume.

An den im Lageplan bezeichneten Stellen sind klein- oder mittelkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Standorte der Bäume dürfen bis 5 m verschoben werden.

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

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Holzbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbaumhochstämme (Lokalsorten)	

pfg 2: Pflanzgebot für freiwachsende Hecken.

Innerhalb der im Lageplan eingezeichneten Flächen sind entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von mind. 2,50m standortgerechte heimische Sträucher als freiwachsende Hecke zur Randeingrünung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

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

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryllus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa gallica	Essigrose
Rosa canina	Heckenrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

11. Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen: (§ 9(5) BauGB)

Geräuscheinwirkungen vom Straßenverkehr der L 1148.

Mit baulichen Maßnahmen ist sicherzustellen, dass in den Aufenthaltsräumen der Wohngebäude Innen-schallpegel (Beurteilungspegel) von tags 35 dB(A) und nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden. Zur Dimensionierung der Außenbauteile nach DIN 4109 ist der Lärmpegelbereich III oder die Abstufung der Lärmpegelbereiche in der schalltechnischen Untersuchung vom 02.04.2002 des Ingenieurbüros W & W Bauphysik GbR zu Grunde zu legen. Schlafräume in den Lärmpegelbereichen II und III sollten mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden.

Re
Ger
Ge
Flu

659

B. Örtliche Bauvorschriften: (§ 74 LBO)

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

Wohngebäude: Satteldächer mit 25-30° Neigung.

Gaupen mit max. 15° Neigung sind über 50% der Dachfläche zugelassen.

Garagen: Flachdächer mit extensiver Begrünung.

Siehe Skizze nach Hinweise!

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

2.1 Die geneigten Dachflächen sind mit kleinformatigen, naturroten bis rotbraunen Dachdeckungselementen (Ziegelgröße) einzudecken.

2.2 Die Außenfassaden sind in gedeckten Farben (Hellbezugswert 60-80) auszuführen. Ausnahme: Sockel, Hellbezugswert 30-80.

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

2.4 Der Abstand der Gaupen zum Ortgang muß mind. 1.50m betragen, die Traufhöhe der Gaupen darf max. 2.50m über Oberkante Decke betragen.

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

Veränderungen des natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis 0.75 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.

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 $\geq 0,5$) hergestellt werden. Wasserdurchlässige Beläge sind z.B.: Rasensteine, Spurplatten, Schotterrasen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen u.Ä.

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

Je Gebäude 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.

6. Solaranlagen: (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig, jedoch nicht als Dachaufbauten, die von der festgesetzten Dachneigung abweichen.

Schotterterrassen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen u.A.

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

Je Gebäude 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.

6. Solaranlagen: (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig, jedoch nicht als Dachaufbauten, die von der festgesetzten Dachneigung abweichen.

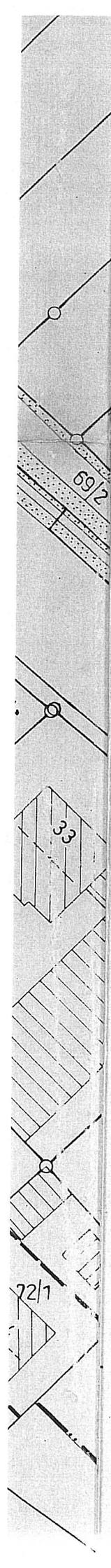
7. Stellplatznachweis: (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

- Wohneinheiten bis 50qm Wohnfläche: 1 Stellplatz.
- Wohneinheiten bis 70qm Wohnfläche: 15 Stellplätze.
- Wohneinheiten über 70qm Wohnfläche: 2 Stellplätze.

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

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

Im gesamten Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen.



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

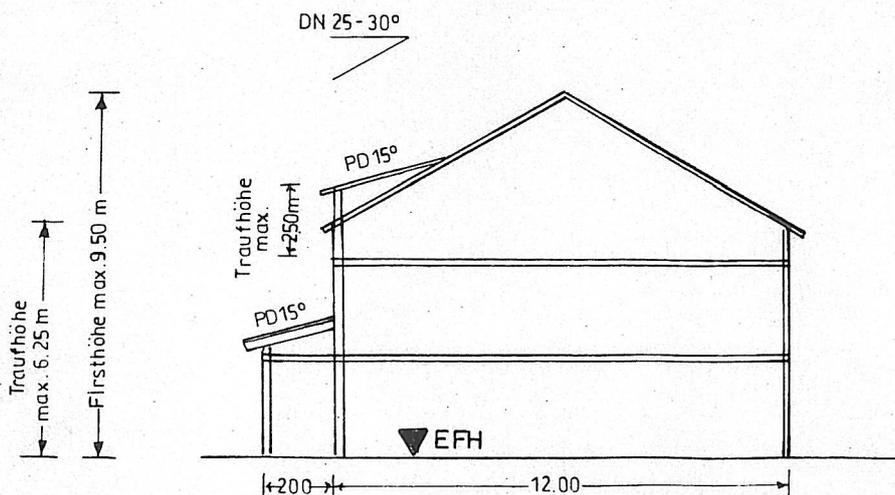
- 3.1.1 Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.
- 3.1.2 Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleiben. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu 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 $< 4 \text{ N} / \text{cm}^2$) 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.
4. Werden bei Erdbewegungen Altlasten festgestellt, so ist dies dem Fachbereich „Technik“ des Umweltschutzamtes sowie dem Gesundheitsamt mitzuteilen.
5. 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.



Skizze unmaßstäblich!

Re
Ger
Ge
Flu

Verfahrensvermerke:

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

11.6.2002

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

27.6.2002

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

8.7.2002 - 9.8.2002

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

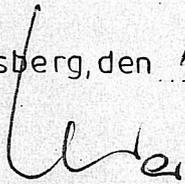
8.10.2002

~~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

17.10.2002

Rudersberg, den 17.10.2002



Schneider
Bürgermeister *ant*

Schne
(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 14. 10. 2002

Schne

Schne
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)

Jeweils in der derzeit geltenden Fassung.

Event
leitung

10