

Landkreis: Rems-Murr-Kreis  
Gemeinde: Rudersberg  
Gemarkung: Rudersberg, Flur Oberndorf

## Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 (a) BauGB und örtliche Bauvorschriften

# „Bühl-Erweiterung, Änderung II“

Maßstab 1 : 500

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

Vermessungsbüro Käser  
Schneeberg 46, 73655 Plüderhausen

Plüderhausen, den 16.08.2010



Öffentl. best. Vermessungsingenieur  
Amtssitz Fellbach

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

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss (§ 2 (1), bzw. § 3(2) BauGB)	am	21.12.2010
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	13.01.2011
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	13.01.2011
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	21.01.2011 bis 28.02.2011
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am	07.06.2011

Ausgefertigt Rudersberg, den **20. Juni 2011**



Kaufmann, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen  
Bauvorschriften, In - Kraft - Treten (§ 10 (3) BauGB)

am **24. Juni 2011**



Zur Beurkundung:  
Kaufmann, Bürgermeister

## 2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bühl-Erweiterung,  
Änderung II“:

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

- a) Dachform und Dachneigung:  
Wohngebäude: Satteldächer mit 30-40° Neigung.  
Garagen: keine Festsetzung, Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- b) Farbgebung der Dächer: Die geneigten Dachflächen sind mit kleinformatischen  
(Ziegelgröße), naturroten bis rotbraunen Dachdeckungselementen einzudecken. Bei der  
Aufbringung einer Photovoltaik-Anlage sind Ausnahmen bezüglich der Dachfarbe möglich.  
Für Dachflächen mit einer Neigung bis max. 15°, z.B. bei Dachaufbauten, wird als  
Dacheindeckungsmaterial auch Metall (Zink, Kupfer, Alu) zugelassen.
- c) Firstrichtung parallel zu den Richtungspfeilen im Plan.

### 2.2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Hecken aus heimischen Sträuchern (z.B. Wildrose, Holunder, Hasel,  
Liguster, Schneeball, Hartriegel, Hainbuche), Holzzäune oder Mauern zulässig. Drahtzäune  
sind nur in Verbindung mit Naturhecken zulässig.

Zulässige Höhen der Einfriedungen:

- lebende Einfriedungen (Hecken): max. 1,5 m
- Holzzäune: max. 1,2 m
- massive Einfriedungen (Mauern): max. 0,5 m, geländebedingte Stützmauern sind  
hiervon ausgenommen.

Von Fußwegen, befahrbaren Verkehrsflächen und Feldwegen ist mit festen Einfriedungen  
(Zäune, Mauern) ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

### 2.3 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücksteile (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen sind mit Ausnahme der Erschließungs- und Stellplatzflächen  
gärtnerisch anzulegen.

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

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis 2 m zugelassen, in begründeten Fällen sind  
Ausnahmen nach § 56 (3) LBO möglich.

An den Grundstücksgrenzen muss das Gelände angeglichen werden.

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

### 2.5 Antennenanlagen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist max. 1 Außenantenne und 1 Parabolantenne zulässig.

### 2.6 Erhöhung der Zahl der Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 (1) LBO wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in  
Abhängigkeit von der Wohnungsgröße wie folgt festgesetzt:

- a) bei einer Wohnfläche bis zu 40 m<sup>2</sup> 1 Stellplatz je Wohnung
- b) zwischen 40 und 70 m<sup>2</sup> 1,5 Stellplätze je Wohnung
- c) bei Wohnungen über 70 m<sup>2</sup> 2 Stellplätze je Wohnung

Halbe Stellplätze sind im Gesamtergebnis aufzurunden.



M 1:500

**ZEICHNERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN**

- Grenze des räuml. Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)
  - WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16-21a BauNVO) (§ 2 (4)-(6) und § 74 (1) LBO)
  - 0,3 Grundflächenzahl höchstens hier z.B. 0,3
  - DN zulässige Dachneigung
  - SD Satteldach
- Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22,23 BauNVO u. § 9 (1) 2 BauGB)
  - ↔ Firstrichtung (§ 74 (1) LBO) und Gebäudehauptrichtung
  - △ Offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig
  - Baugrenze
- Flächen für Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsgaragen (§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB, § 12 BauNVO)
  - Ga Garagen - eingeschossig
- Füllschema der Nutzungsschablone
 

Art der baul. Nutzung	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Bauweise	Dachform und Dachneigung
- Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB) (Höhenangaben in Metern ü.N.N.)
  - FH Firsthöhe gem. Textteil 1.3 (Höchstgrenze)
  - TH Traufhöhe gem. Textteil 1.3 (Höchstgrenze)
  - EFH Erdgeschossfußbodenhöhe gem. Textteil 1.3 (Höchstgrenze)
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 u. 9 (2) BauGB) Aufteilung unverbindlich
  - Begrenzungslinie von Verkehrsflächen mit Bereichsfestlegung ohne Ein- und Ausfahrt
  - Fahrbahn
  - P Parkplatz
  - V Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen
  - Feldweg Beschränkt öffentlicher Weg gem. § 3(2) 4, Straßengesetz für Baden-Württemberg
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)
  - LR A (Abwasser) Leitungsrecht zugunsten des Hinterliegders
  - LR RW Leitungsrecht für Regenwasserabführung
- Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 25 BauGB)
  - Pflanzzwang (PZ/E) gem. Textteil 1.10 a)
  - Pflanzbindung (PB) gem. Textteil 1.11
- Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)
  - Künftige Grenzen nach dem Vorschlag des Planfertigers

## Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

**Rechtsgrundlagen:** §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) 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 17 des Gesetzes vom 09. November 2010 (GBl. S. 793, 962) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

**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 „Bühl-Erweiterung, Änderung II“ Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO. Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

Grundflächenzahl ( § 16 (2) Nr.1 BauNVO + § 19 BauNVO)  
Siehe Nutzungsschablone im Lageplan.

#### 1.3 Höhenlage baulicher Anlagen und Gebäudehöhen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

Festlegung der EFH als Bezugshöhe, sowie Festlegung der max. zul. Traufhöhe (TH) und der max. zul. Firsthöhe (FH), jeweils in Metern über Normalnull (m üNN).

EFH = Erdgeschossfußbodenhöhe

Traufhöhe = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberseite Dachhaut

Firsthöhe = Schnittpunkt der Dachoberkanten

Eine Veränderung der EFH ist möglich, jedoch dürfen die auf die festgelegte EFH bezogenen Trauf- und Firsthöhen nicht überschritten werden. Die max. zul. Traufhöhe gilt für mind. 2/3 der Gebäudelänge.

#### 1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Längsachsen parallel zu den Richtungspfeilen im Plan.

#### 1.5 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

offen, zugelassen sind nur Einzelhäuser (  ).

#### 1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die zulässige Zahl der Wohnungen ist begrenzt auf zwei Wohnungen im Einzelhaus.

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

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

2. Ausnahmen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO

Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 1,50 m überschritten werden. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.

#### 1.8 Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

a) Garagen - eingeschossig - und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ga) zulässig.

Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

b) Bauliche Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis max. 40 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt zugelassen, jedoch pro Baugrundstück nur 1 Gebäude. Der Abstand der baulichen Nebenanlagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen muss mind. 5,0 m betragen.

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

Die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.

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

a) An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind Obsthochstämme oder mittel- bis kleinkronige Laubbäumen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Standorte der Bäume dürfen bis 5 m verschoben werden. (Artenempfehlung: siehe 1.10 b))

b) Artenempfehlung zum Pflanzzwang: Feldahorn (*Acer campestre*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Speierling (*Sorbus domestica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*).

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

Die im Lageplan besonders bezeichneten Bäume sind auf Dauer zu erhalten, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

#### 1.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

a) Die im Lageplan mit „LR A“ bezeichnete Fläche ist mit dem Recht zur Führung von Entsorgungsleitungen zugunsten des Hinterlegers zu belasten.

b) Die im Lageplan mit „LR RW“ bezeichnete Fläche ist zur Ableitung des Oberflächenwassers und des Dachflächenwassers der Gebäude mit einem Leitungsrecht zugunsten der Hinterleger zu belasten.