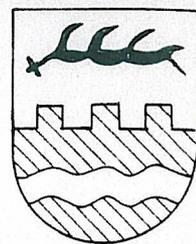


Re
Ge
Ge
Fl

Rems - Murr- Kreis
Gemeinde Rudersberg
Gemarkung Rudersberg
Flur: 4 (Oberndorf)



Beb. Plan „Änderung Gassenäcker“

111

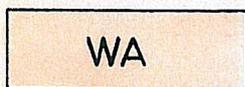
Vorgang: Beb. Plan „ Gassenäcker “ gen.v. 10.12.1951

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)



Garage-Tiefgarage (§9(1) Nr.4 BauGB)

Art d. baul. Nutzung	Höhenbeschränkung siehe Text: A.8
Grundflä- chenzahl	Geschoßflä- chenzahl
Bauweise	Dachform und Dachneigung
Beschränkung d. Wohnungen	

Füllschema der Nutzungsschablone



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

04

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

08

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

ED

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

^

Offene Bauweise (§22(2) BauNVO)



Firstrichtung (§9(1)Nr.2 BauGB)

Die Eintragung im Lageplan ist zwingend.

04

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



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



Offene Bauweise (§ 22(2)BauNVO)

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.



Offene Bauweise (§ 22(2)BauNVO)

Nur Hausgruppen zulässig.

SD 30°

Satteldach mit 30° Neigung



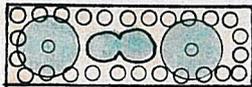
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16(5)BauNVO)

FH max.N30000

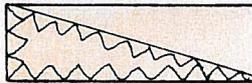
Firsthöhe maximal 300.00m ü.NN im neuen System



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



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



Von der Bebauung freizuhalten Fläche (Sichtfeld) (§9(1)Nr.10 BauGB)

(lt. Gemeinderatsbeschuß vom 9.6.1998)

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 BauNVO + §§ 16 - 21 BauNVO)

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

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

Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.

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

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

 = Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)
Nur Hausgruppen zulässig.

Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.

4. Unbedeutende Bauteile: (§ 23(3) BauNVO)

Balkone, Vordächer, Erker und Wintergärten dürfen die Baugrenzen bis 1.50 m überschreiten. Sie müssen der baulichen Gesamtanlage jedoch deutlich untergeordnet sein. (max. 1/3 der Gebäudelänge).

Ausnahmen sind in begründeten Fällen zugelassen.

5. Überbaubare Grundstücksflächen: (§9(1) Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

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

6. Stellung der baulichen Anlagen: (§9(1) Nr.2 BauGB)

Die im Lageplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind zwingend.

7. Garagen und Stellplätze: (§9(1) Nr.4 BauGB + § 12 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zusätzlich notwendige Stellplätze sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

8. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen:

(§ 9(2) BauGB + § 16(2) BauNVO + § 18 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zusätzlich notwendige Stellplätze sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

8. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen:

(§ 9(2) BauGB + § 16(2) BauNVO + § 18 BauNVO)

Die Höhenlage wird festgesetzt durch:

— Festlegung der max. zulässigen Firsthöhe. (FH)

— Siehe Eintragungen im Lageplan.—

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.

— Pro Reihenhausteil max. 1 Wohnung.

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

Die festgesetzten Flächen sind mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Bäume: z. B.: Esche, Bergahorn, Spitzahorn, Sommerlinde, Winterlinde, Stieleiche, Traubeneiche.

Sträucher: z. B.: Hartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Weichsel, Schlehe, Kreuzdorn, Hundsrose, Schneeball.

Die nach außen sichtbaren Wandflächen der Tiefgarage sind mit Kletterpflanzen zu begrünen (z. B. Efeu, Wilder Wein).

11. Von der Bebauung freizuhalten Fläche (Sichtfeld): (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)

Das Sichtfeld ist von jeder sichtbehindernden Bebauung, Benützung, Bepflanzung und Einfriedigung, die höher als 0.6 m über die Fahrbahnoberkante hinausragt, freizuhalten.

(lt. Gemeinderatsbeschuß vom 9.6.1998)

1. Gebäudehöhen: (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Siehe A.8. Höhenlage

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

Wohngebäude: Satteldächer mit 30° Neigung

Garagen: Flachdächer

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

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

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

4. Solaranlagen: (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

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

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

Veränderungen des natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis ± 1.50 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.

6. 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. Wasserdurchlässige Beläge sind z.B.: Rasensteine, Spurplatten, Schotterrassen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen u. Ä..

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

Außenantennen sind unzulässig, sofern ein Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne bzw. Breitbandkabel gewährleistet ist.

Ist dies nicht der Fall, ist je Gebäude max. eine Antenne zulässig.

Satellitenempfangsanlagen in Verbindung mit einer Antenne zählen als eine Außenantennenanlage.

Bei Errichtung einer Satellitenempfangsanlage auf dem Dach des Wohngebäudes ist diese in der Farbe der Dachdeckung anzugleichen. Werbeschriften auf der Anlage sind nicht zulässig.

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 $< 4 \text{ N / cm}^2$) ausgeführt werden.

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 $< 4 \text{ N / cm}^2$) 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. Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde.

5. 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 Einbruchschutz zu achten. Auf die Möglichkeit einer kostenlosen sicherungstechnischen Beratung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bei der Polizeidirektion Waiblingen, Tel. 07151/562586 wird hingewiesen.

n

jen
les
,

chung

3.58)

vom

Re
Ge
Ge
FI

Verfahrensvermerke:

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

31.3.1998

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

9.4.1998

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

17.4.1998-18.5.1998

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

9.6.1998

~~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

18. Juni 1998

32

Rudersberg, den

Schneider
Bürgermeister

Gefertigt: Winterbach, den 23. März 1998

Gefertigt: Winterbach, den 23. März 1998


(Unterschrift)

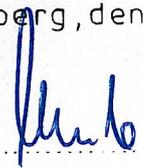
Vermessungsbüro
Rudi Schüle
Eichenweg 22
73650 Winterbach
Tel. 07181 / 72211
Fax. 07181 / 45453

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 16. Juni 1998


Schneider
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. 1991 S.58)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8.8.1995 (GBl. S. 617)