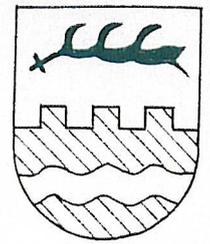


Rems - Murr - Kreis  
 Gemeinde Rudersberg  
 Gemarkung Rudersberg  
 Flur: 0



# Bebauungsplan „Bronnwiesenweg - Ost “

1/119

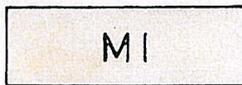
Vorgang: Beb. Plan „Hofäcker “ gen. v. 8.6.1951

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

## Zeichenerklärung:



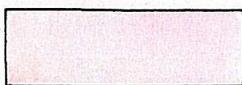
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
 des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)



Mischgebiet (§ 6 BauNVO)



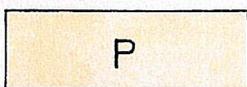
Nicht überbaubare Grundstücksfläche  
 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)  
 Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)



Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)



Stellplatz (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)



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

Art d. baul. Nutzung	Höhenbeschränkung
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachneigung

Füllschema der Nutzungsschablone



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

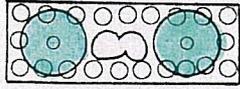


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)

18

o

DN 15 - 40°



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

Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)

Dachneigung 15 - 40°

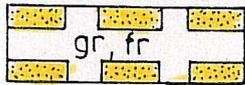
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1) Nr. 25a BauGB) siehe Text A.8.

EFH

Erdgeschoßfußbodenhöhe

TH

Traufhöhe



Gerecht, Fahrrecht (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB) siehe Text A.11.

691/3  
Schn  
692  
WA  
0.4  
14/2  
BEB.PL  
Jung  
BEB.PL  
14/3  
Even  
leitu  
10

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)

MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO) Gemäß §1(5) BauNVO sind die Nutzungen § 6(2) Ziff. 4, 6, 7 und 8 BauNVO nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes.

Fläche für den Gemeinbedarf (§9(1) Nr.5 BauGB)

Öffentliche Einrichtungen/ Veranstaltungen. Festzelt.

### 2. Maß der baulichen Nutzung: (§9(1) Nr.1 BauGB + §§ 16-21 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)

o = Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)

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

Die im Lageplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind zwingend.

### 5. Unbedeutende Bauteile: (§ 23(3) BauNVO)

Balkone und Vordächer dürfen die Baugrenzen bis 2 m überschreiten.

Sie müssen der baulichen Gesamtanlage jedoch deutlich untergeordnet sein.

### 6. Stellplätze: (§9(1) Nr.4 BauGB + §12 BauNVO)

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

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

### 7. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen:

(§ 9(2) BauGB + § 16(2) Nr. 4 BauNVO + § 18 BauNVO)

Die Höhenlage wird festgesetzt durch:

— Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)

— Festlegung der max. zulässigen Traufhöhe (TH)

Siehe Eintragungen im Lageplan.

Traufhöhe = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

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

(Z.B. Ahorn, Akazie, Linde) bzw. standortgerechten Strauchern zu bepflanzen und  
dauernd zu erhalten. Die Standorte dürfen bis 3 m verschoben werden.  
( lt. Gemeinderatsbeschuß vom 5.10.1999)

9. Öffentliche Parkierungsfläche: ( § 9(1) Nr.11 BauGB)

Die öffentliche Parkierungsfläche darf auch als Festplatz genutzt werden.  
( § 9(1) Nr.9 BauGB)

10. Gehrecht, Fahrrecht: ( § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Gehrecht und Fahrrecht zugunsten der Wohnstätte für Behinderte.

— Siehe Eintrag im Lageplan. —

11. Vorkehrungen zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen: ( § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehene Bebauung sind aufgrund der Schallimmissionen aus der Nachbarschaft (Dr.-Hockertz-Straße, Gemeindehalle, Festplatz) zum Schutz der Bewohner bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die baulichen Schallschutzmaßnahmen sind auf die gekennzeichneten Lärmpegelbereiche unter Berücksichtigung der Vorgaben in den Tabellen 8 bis 10 in der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – abzustimmen und im Rahmen der Planung nachzuweisen. Grundsätzlich ist in allen Schlafräumen der geplanten Gebäude der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich.

— Siehe Schallimmissionsuntersuchung „W&W Bauphysik“ vom 4.9.1997 —

## B. Örtliche Bauvorschriften: (§ 74 LBO)

### 1. Gestaltung der Stellplätze: (§ 74(1) Nr. 3 LBO)

Stellplätze für Kraftfahrzeuge dürfen nicht mit einem wasserundurchlässigen Belag hergestellt werden.

Zugelassen sind nur solche Beläge, die anfallendes Oberflächenwasser versickern lassen. Z.B. Rasensteine, Spurplatten, Schotterrasen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen u. Ä..

—Dies gilt nicht für die öffentliche Parkierungsfläche. —

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

Veränderungen des natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis 0.30 m zugelassen. Ausnahmen sind in begründeten Fällen zugelassen.

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

### 3. Dachneigung: (§ 74(1) Nr. 1 LBO)

Die Gebäude müssen geneigte Dächer mit <sup>15</sup>~~30~~–40° Neigung erhalten.  
( lt. Gemeinderatsbeschluß vom 5.10.1999)

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

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



---

## 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)
-

## 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. Abschleiben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zul. Bodenpressung

### 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.

6. 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.

7. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser sind im Baugebiet zulässig und erwünscht.

Re  
Ge  
Ge  
Fl

# Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluß  
(§ 2 BauGB) vom

10.6.1997

2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1  
(§ 2 BauGB) am

26.6.1997

3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung  
(§ 3 BauGB) am

30.6.1997 - 11.7.1997

4. Auslegungsbeschluß  
(§ 3 BauGB) vom

22.6.1999

5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4  
(§ 3 BauGB) am

8.7.1999

6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs  
(§ 3 BauGB) vom ..... bis

16.7.1999 - 17.8.1999

7. Satzungsbeschluß  
(§ 10 BauGB + § 74 LBO) vom

5.10.1999

8. ~~Anzeigeverfahren~~  
(~~§ 11 BauGB~~)

9. ~~Ortsübliche Bekanntmachung des~~  
~~Anzeigeverfahrens~~  
(~~§ 12 BauGB~~) am

10. Rechtsverbindlichkeit des Planes  
(§ 12 BauGB)

02/12/1999

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

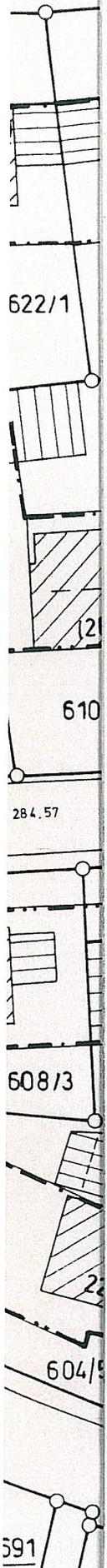
31.12.2002

Rudersberg, den 02/12/99

Schneider  
Bürgermeister



Gefertigt: Winterbach, den 10. Mai 1999



*Schneider*

Schneider  
Bürgermeister



Gefertigt: Winterbach, den 10. Mai 1999

*Schüler*  
(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 12.11.1999

*Schneider*

Schneider  
Bürgermeister



604/5

691/1

691/3

Schm

692

WA

0.4

94/2

BEB.PL

Jung

BEB.PL

04/3