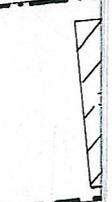
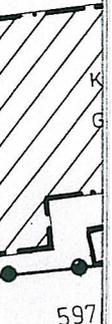
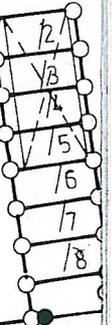


Rem
Ger
Ger
Flu

B. PLAN



6



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



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Bronnwiesenweg – Ost / Änderung“

- Verfahren nach § 13a BauGB -

Vorgang: Bebauungsplan „ Bronnwiesenweg - Ost “ r.v. 02.12.1999

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

Zeichenerklärung



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



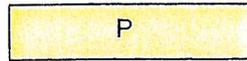
Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Siehe Text A.1.



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



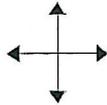
Stellplatz (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)



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

| | |
|-----------------------|---------------------|
| Art der baul. Nutzung | Höhenbeschränkung |
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| Bauweise | Dachneigung |

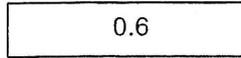
Füllschema der Nutzungsschablone



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



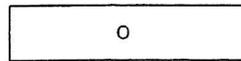
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)



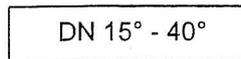
Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr.1 BauNVO + § 19 BauNVO)



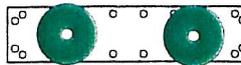
Geschossflächenzahl (§ 16 (2) Nr.2 BauNVO + § 20 BauNVO)



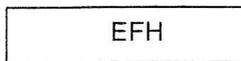
Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)



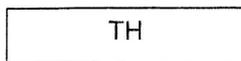
Dachneigung 15° -40°



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



Erdgeschossfussbodenhöhe



Traufhöhe



Umgrenzung von Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr.24 BauGB)
Siehe Text A.8.

EB.PLA

27 β

Eventu
leitung

10

B - G

In Ergänzung der zeichnerischen und farblichen Darstellung des Bebauungsplanes sowie der Planzeichen und Planeinschriebe werden festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (1) + (3) 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.

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. Überbaubare Grundstücksflächen: (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 23 (1) + (3) BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.

Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 (6) Nr. 1, 2 LBO z.B. Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Wände, Erker, Balkone usw. dürfen die Baugrenze bis max. 1.50 m überschreiten.

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

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

7. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen:

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

Die Höhenlage wird festgesetzt durch:

- Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

- Festlegung der max. zulässigen Traufhöhe (TH)

Siehe Eintragung im Lageplan.

Traufhöhe = Schnittpunkt Aussenkante Aussenwand mit Oberkante Dachhaut.

Die max. zulässige Traufhöhe gilt für mindestens 2/3 der Gebäudelängen.

8. 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, Park-/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 schalldämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich.

- Siehe Schallimmissionsuntersuchung „ W & W Bauphysik “ VOM 04.09.1997 -

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

Die festgesetzten Flächen sind mit einheimischen, großkronigen Laubbäumen (z.B. Ahorn, Akazie, Linde) zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Die Standorte dürfen bis 5 m verschoben werden.

B. Örtliche Bauvorschriften: (§ 74 LBO)

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

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

2. Dachneigung: (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die Gebäude müssen geneigte Dächer mit 15-40° Neigung erhalten. Zwischen- und Verbindungsbauten können mit Flachdach ausgeführt werden.

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

Veränderungen des natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis 1.00 m zugelassen. Ausnahmen sind in begründeten Fällen zugelassen.

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

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

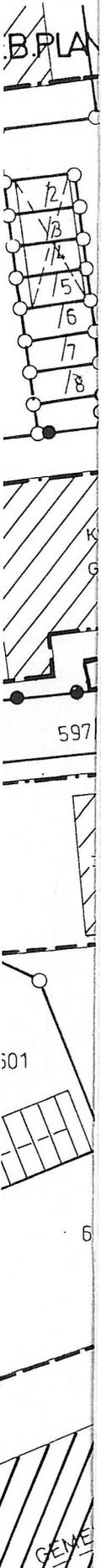
Stellplätze für Kraftfahrzeuge dürfen nicht mit einem wasserdurchlässigen Belag hergestellt werden.

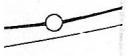
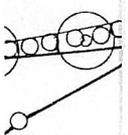
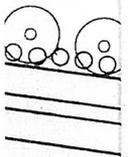
Zugelassen sind nur solche Beläge, die anfallendes Oberflächenwasser versickern lassen. Z. B. Rasensteine, Spurplatten, Schotterrasen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen u. Ä. .

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 Untere Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Abteilung 2 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 Eingriffes 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 Gestattung. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.
3. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Landes - Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBod SchAG) wird verwiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.
- 3.1 Wiederverwertung von Erdaushub
 - 3.1.1 Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zu zuführen. 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 Heftes 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 < 4 N / cm²) ausgeführt werden.
- 3.3 Bodenbelastung
 - 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 den Geschäftsbereichen Umweltschutz und Gesundheit beim Landratsamt Rems-Murr-Kreis- 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.
6. Zur Gartenbewässerung wird der Einbau von Regenwasserzisternen empfohlen.
7. Der anfallende Erdaushub ist soweit als möglich auf den Baugrundstücken unterzubringen.

EB. PLAN

7β

Eventue
Leitunge

10

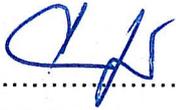
5



Verfahrensvermerke:

| | |
|--|------------|
| Aufstellungsbeschluss gemäss § 2 (1) BauGB am | 08.09.2009 |
| Auslegungsbeschluss gemäss § 3 BauGB am | 08.09.2009 |
| Öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäss § 3 BauGB vom | 25.09.2009 |
| bis | 26.10.2009 |
| Als Satzung gemäss § 10 (1) BauGB vom Gemeinderat beschlossen am | 17.11.2009 |
| In Kraft getreten gem. § 10 (3) BauGB durch die öffentliche Bekanntmachung im Gemeindeblatt am | 26/11/2009 |

Rudersberg, den 26/11/2009



Kaufmann
Bürgermeister

Gefertigt: Plüderhausen, den 16.07.2009

(Unterschrift)



Beratender Ingenieur
Dipl. Ing. (FH) Helmut Käser
Schneeberg 46, 73655 Plüderhausen
Tel.: 07181/99990-0 Fax -20
E-Mail: info@kaeser-vermessung.de

Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur
Amststz Fellbach
Hintere Straße 18, 70734 Fellbach
Tel.: 0711/957959-0, Fax -30
E-Mail: kur@vermessung-fellbach.de
Homepage: www.vermessung-fellbach.de

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 Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Rudersberg, den 23.11.2009



Kaufmann

Bürgermeister

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466).
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58, BGBl. III 213 – 1 – 6).
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 12 der Verordnung vom 25. 04 2007 (GBl. S.252).
- das Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art.8 des Gesetzes vom 09.12.2006 (BGBl. I S. 2833).