ZEICHENERKLÄRUNG 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)-(8) und § 74 (1) LBO)

0,4 — Grundflächenzahl höchstens hier z.B 0,4

TH — Traufhöhe in Meter üNN - Höchstgrenze -

Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

EFH — Erdgeschossfußbodenhöhe

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22,23 BauNVO u.§ 9 (1) 2 BauGB)

ED — Offene Bauweise- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Firstrichtung (§ 74 (1) LBO) und/oder Gebäudehauptrichtung

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Höhe baul. Anlagen
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
max. Zahl der Wohng.je Geb.	Bauweise
-	Dachneigung

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 u.9 (2) BauGB) Aufteilung unverbindlich

Gehweg

Fahrbahn

P — Parkplatz

V — Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen

Feldweg — Beschränkt öffentlicher Weg gem. § 3 (2) Nr. 4 Straßengesetz für Baden-Württemberg

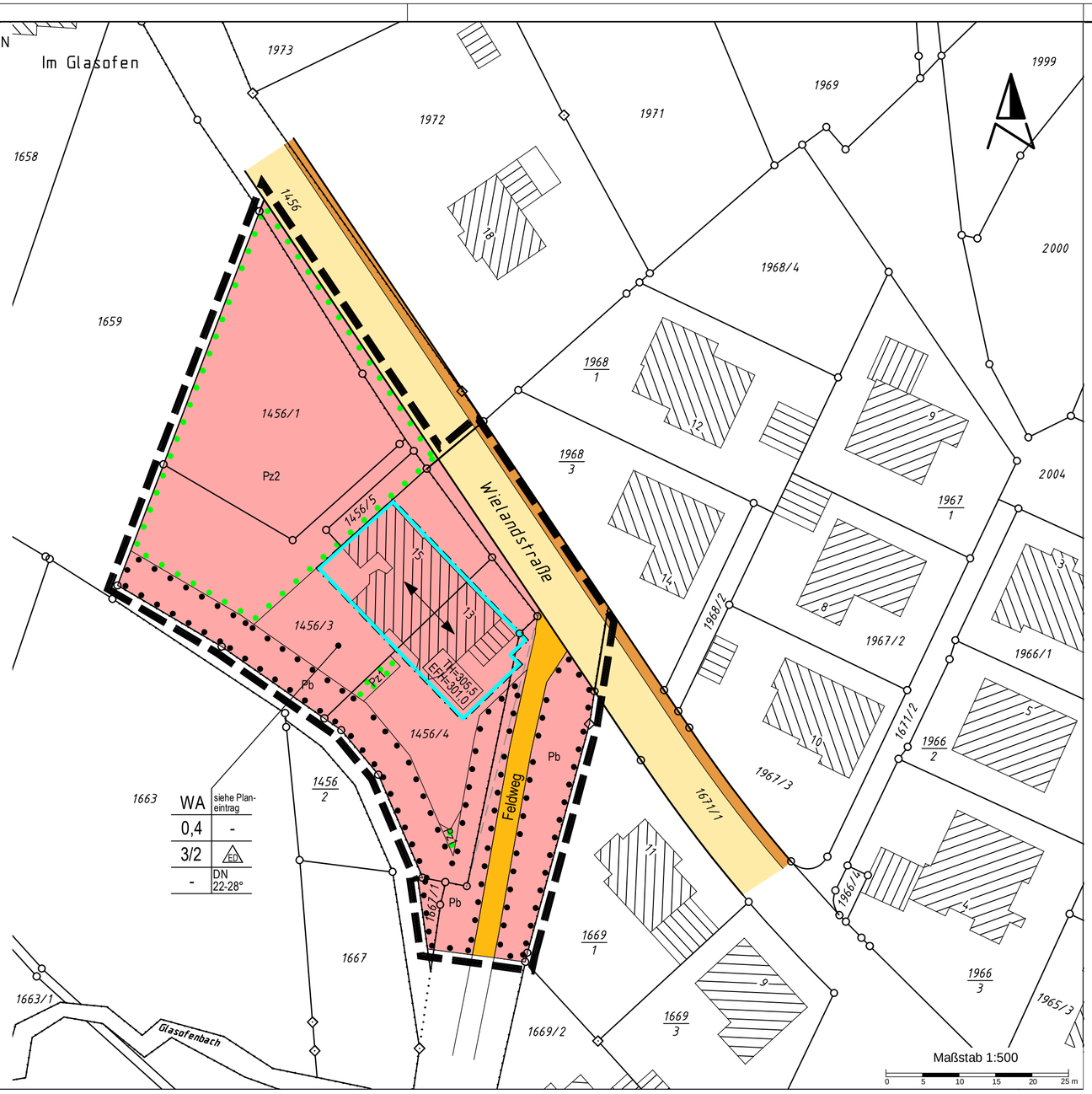
Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 25 BauGB)

Pz — Pflanzzwang (Pz) gem. Textteil

Pb — Pflanzbindung (Pb) gem. Textteil

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

Künftige Grenzen nach dem Vorschlag des Planfertigers



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

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

Abrundung V Halde – Dommele - Sauäcker

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 30.10.2013/28.01.2014

Öffentl. best. Vermessungsingenieur
Amtssitz Fellbach

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB) und Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)			am	26.11.2013
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB) und der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)			am	26.11.2013
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	13.12.2013	bis	13.01.2014
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (6) LBO)			am	28.01.2014

Ausgefertigt: Rudersberg, den .....

Kaufmann, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, In – Kraft – Treten (§ 10 (3) BauGB) am 06.02.2014

Zur Beurkundung:

Kaufmann, Bürgermeister

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 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) 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 „Abrundung V Halde – Dommele – Sauäcker“

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)

Siehe Einschrieb im Plan.

a) Grundflächenzahl

b) Höhe baulicher Anlagen
Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan durch Festsetzung der maximalen Traufhöhe (TH) in Metern über Normalnull festgesetzt. Die Traufhöhe (TH) wird am gedachten Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut gemessen. Bei Pultdach ist die niedrigere Traufhöhe maßgebend.
Die Traufhöhe ist auf mindestens zwei Drittel der Gebäudelänge einzuhalten.

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

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan als Normalnullhöhe (m üNN) als Höchstmaß festgesetzt. Abweichungen von der festgesetzten EFH sind bis ±0,30 m zulässig.

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

Längsachsen der Gebäude parallel zu den Richtungspfeilen im Plan.

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

offen, zugelassen sind nur Einzel- und Doppelhäuser (ED).

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

Die zulässige Zahl der Wohnungen ist begrenzt auf drei Wohnungen im Einzelhaus und zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte.

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

a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

b) Ausnahmen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO
Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Kellerabgängen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 1,50 m überschritten werden.

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

a) Garagen - eingeschossig - und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ihr Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muss 5,0 m betragen.

b) Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Auf die Festsetzung 1.9 wird verwiesen.

c) Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauGB sind nur zulässig, soweit sie unmittelbar im Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen und nicht mehr als 5,0m über die Baugrenze vortreten. (Hierunter fallen insbesondere Schwimmbecken, Sichtschutzmauern, Pergolen, usw.)

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) Flächiger Pflanzzwang 1 (Pz 1): Die mit Pflanzzwang 1 belegten Flächen sind mit einer gruppenartigen Bepflanzung mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. (Artenempfehlung siehe 1.10 c).

b) Flächiger Pflanzzwang 2 (Pz 2): Die mit Pflanzzwang 2 belegte Fläche ist mit heimischen Obstbäumen und Beerensträuchern zu bepflanzen.

c) Artenempfehlung zum Pflanzzwang 1: Gehölze: Hainbuche, Feldahorn, Eberesche, Haselnuss, Hartriegel, Heckenkirsche, Pfaffenhütchen, Holunder, Schneeball, Wildrosen.

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

Auf der mit Pflanzbindung (Pb) belegten Fläche ist der bestehende Bewuchs zu erhalten, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Hinweise:

a) Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, von dem betriebsbedingte Emissionen auf das Baugebiet einwirken können.

b) Die Inhalte des Merkblattes „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis sind bei allen Erdarbeiten zu beachten (Download unter www.rems-murr-kreis.de/Service und Verwaltung/Formulare A-Z/Umweltschutz).

c) Im Plangebiet können Funde zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) handelt. Solche Funde sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen (§ 20 DSchG).

2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Abrundung V Halde – Dommele – Sauäcker“:

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

a) Dachform und Dachneigung:
Hauptgebäude: geneigte Dächer mit 22 – 28° Neigung.
Garagen: ohne Festsetzungen, Flachdachgaragen sind extensiv zu begrünen.

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

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

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

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu ±1,0 m zugelassen, in begründeten Fällen sind Ausnahmen möglich.

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

a) Einfriedungen
Als Einfriedung sind ausschließlich Hecken aus heimischen Sträuchern (z.B. Wildrose, Holunder, Hasel, Liguster, Schneeball, Hartriegel, Hainbuche) zulässig.
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Hecken aus heimischen Sträuchern bis 1,2 m Höhe zulässig. Von Fußwegen, befahrbaren Verkehrsflächen und Feldwegen ist mit festen Einfriedungen ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Zugelassen sind nur Zäune, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern.

b) Stützmauern
Entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen Stützmauern eine Höhe von 0,3 m über der öffentlichen Verkehrsfläche nicht übersteigen. Von öffentlichen Fußwegen, öffentlichen befahrbaren Verkehrsflächen und Feldwegen ist mit Stützmauern ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

2.5 Stellplatznachweis (§ 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 m²	1 Stellplatz je Wohnung
b) zwischen 40 und 70 m²	1,5 Stellplätze je Wohnung
c) bei Wohnungen über 70 m²	2 Stellplätze je Wohnung

Halbe Stellplätze sind im Gesamtergebnis aufzurunden.