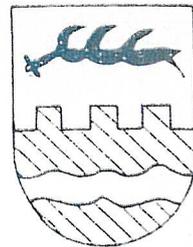


Rems-Murr-Kreis
 Gemeinde Rudersberg
 Gemarkung Rudersberg
 Flur: 0



Bebauungsplan „Änderung III Hofäcker“

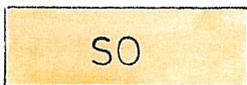
Vorgang: Beb. Plan „Hofäcker“ gen.v. 8.6.1951

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

Zeichenerklärung:



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



Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)



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



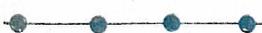
Garage, Überd. Stellplatz, Stellplatz (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)

Art d. baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachneigung

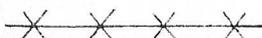
Füllschema der Nutzungsschablone



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16(5) BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung

II

Zahl der Vollgeschosse (§ 16(2) Nr. 3 BauNVO + § 20 BauNVO)
 hier z. B. 2 Vollgeschosse

0.6

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



II

Zahl der Vollgeschosse (§ 16(2) Nr. 3 BauNVO + § 20 BauNVO)
hier z.B. 2 Vollgeschosse

0.6

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

1.2

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

o

Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)

a

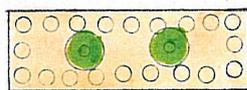
Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO)

DN

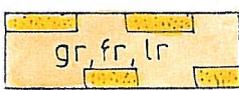
Dachneigung – siehe Nutzungsschablonen im Lageplan –

286

Höhenlinie mit Höhenzahl im alten System



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB) siehe Text A.7.



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



Versorgungsfläche (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)
— Trafostation —

(26

610|2

18|3

504|5

Eve

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. I 1991 S. 58)

- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 3.8.1995 (GBl. S. 617)

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)

SO = Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO)

- Seniorenzentrum (Gemeindepflegehaus für Altenhilfe, Betreutes Wohnen und Pflege, Altenbegegnungsstätte, Diakoniestation usw.)
- Kath. Kirchenzentrum (Kirche und Gemeindesaal, Mesnerhaus, Jugendhaus, Pfarrhaus usw.)

2. Maß der baulichen Nutzung: (§9(1) Nr.1 BauGB + § 15 - 21 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse (§15(2) Nr.3 BauNVO + § 20 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)

o = Offene Bauweise (§22(2) BauNVO)

a = Abweichende Bauweise (§22(4) BauNVO)

Offen, jedoch Gebäudelängen über 50m zulässig.

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

Die im Lageplan eingetragenen Gebäuderichtungen sind zwingend.

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

Balkone und Vordächer dürfen die Baugrenzen bis 2m überschreiten. Sie müssen der baulichen Gesamtanlage jedoch deutlich untergeordnet sein.

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

Garagen, Überd. Stellplätze und 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. Pflanzgebot: (§9(1) Nr.25a BauGB)

Die festgesetzten Flächen sind mit einheimischen, großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. (z.B. Ahorn, Akazie, Linde)

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

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

Die festgesetzten Flächen sind mit einheimischen, großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. (z.B. Ahorn, Akazie, Linde)

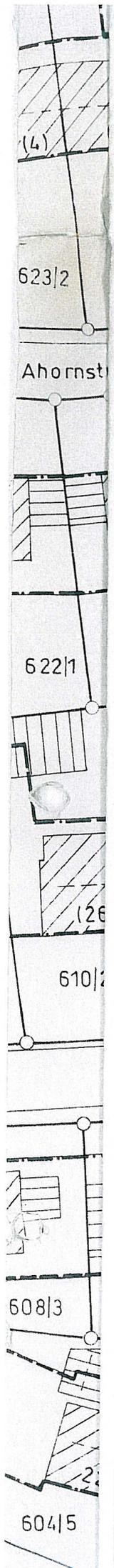
Die Standorte dürfen bis 3 m verschoben werden.

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

Siehe Eintragungen im Lageplan.

9. Versorgungsfläche: (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)

Trafostation.



B. Örtliche Bauvorschriften: (§9(4)BauGB + §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..

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

Veränderungen des natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis 1 m zugelassen. Ausnahmen sind in begründeten Fällen zugelassen.

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

3. Dachneigung: (§ 74(1) Nr.1 LBO)

Die Gebäude müssen geneigte Dächer erhalten. Dachneigung siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.

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

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

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) abzuschleppen. 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. Abschleppen des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zul. Bodenpressung $< 1 \text{ N/cm}^2$) ausgeführt werden

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

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschuß
(§ 2 BauGB) vom 23.7.1996
2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1
(§ 2 BauGB) am 1.8.1996
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung
(§ 3 BauGB) am 5.8.1996 - 16.8.1996
4. Auslegungsbeschuß
(§ 3 BauGB) vom 30.6.1998
5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4
(§ 3 BauGB) am 9.7.1998
6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs
(§ 3 BauGB) vombis 20.7.1998 - 21.8.1998
7. Satzungsbeschuß
(§ 10 BauGB + § 74 LBO) vom 22.9.1998
- ~~8. Anzeigeverfahren
(§ 11 BauGB)~~
- ~~9. Ortsübliche Bekanntmachung des
Anzeigeverfahrens
(§ 12 BauGB) am~~
10. Rechtsverbindlichkeit des Planes
(§ 12 BauGB) 01/10/98
11. Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 4 BauGB
erlöschen am 31.12.01

Rudersberg, den 02/10/98


.....
Schneider
Bürgermeister




Schneider
Bürgermeister



Gefertigt: Winterbach, den 24. März 1997 | 18. Juni 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 25/09/98


Schneider
Bürgermeister

