



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

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
Jungholz
Maßstab 1 : 500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Bebauungsvorschlag zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Käser
 Ingenieurbüro
 Kaser Ingenieurbüro GbR, Plödenhausen
 Kaserstraße 10, 71634 Plödenhausen
 www.kaser-ingenieur.de

Plödenhausen, den 04.12.2014 / 10.06.2015 / 25.08.2015

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB) am 14.10.2014
 Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB) am 19.01.2015
 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) vom 09.02.2015 bis 10.03.2015
 Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB) vom 09.02.2015 bis 10.03.2015
 Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB) am 14.07.2015
 Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB) am 23.07.2015
 Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) vom 31.07.2015 bis 01.09.2015
 Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) V. mit § 74 (7) LBO) am 22.09.2015
 Ausgefertigt: Rudersberg, den

Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 1954) 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 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2009 (GBl. S. 185) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357) geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 73). Es gilt die Bauunterschiedsordnung (BauUNO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Aufhebungen: Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und baurechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Bebauungsplan „Jungholz“
Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauUNO)
 Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauUNO. Die Ausnahme nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauUNO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden gemäß § 1 (6) BauUNO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauUNO)
 Siehe Einscrib im Plan
 a) Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr. 1 BauUNO + § 19 BauUNO)
 b) Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Nr. 3 BauUNO + § 20 BauUNO)
 c) Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) Nr. 4 BauUNO + § 18 BauUNO (vgl. Schemanschnitt))
 Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Dach/Dachstuhl) ist in Meter über Normalnull als Höchstmaß festgesetzt (HGP).
 - bei Pultdach (PD)
 Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Dachstuhl/Antika) muss mindestens 1 m unter der im Plan als höchstem Gebädepunkt (HGP) festgesetzten Höhe liegen.
 - bei Staffelgeschoss
 Die Grundfläche des Staffelgeschosses muss mindestens 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen.

1.3 Höhenlage baulicher Anlagen und Gebäudehöhen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16 u. 18 BauUNO)
 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan als Normalnullhöhe (m üNN) als Höchstmaß festgesetzt. Unterschreitungen sind zulässig.

1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauUNO)
 besondere (von § 22 (1) BauUNO abweichende) Bauweise.
 Zugelassene sind Einfried- und Doppelhaushäuser mit einer maximalen Dachstuhlhöhe von höchstens 16 m und seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b).

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
 Die zulässige Zahl der Wohnungen ist begrenzt auf zwei Wohnungen im Einzelhaus und zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte.

2. Örtliche Bauvorschriften
 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Jungholz“

2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

a) Dachform und Dachneigung:
 Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: Entsprechend Planeintrag. Bei Doppelhaushälften ist die Dachneigung einheitlich zu wählen.
 Garagen: keine Festsetzung, Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
 Von den Festsetzungen ausgenommen sind untergeordnete Dachflächen, wie z.B. Dachterrassen bei Staffelgeschossen, Dachaufbauten.

b) Farbgebung der Dächer: Die geneigten Dachflächen sind mit kleinförmigen (Ziegelfarbe), naturrotten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachdeckungselementen einzudecken oder zu begrünen. Photovoltaik-Anlagen sind allgemein zulässig.
 Für Dachaufbauten mit einer Neigung bis max. 15° wird als Dacheindeckungsmaterial auch Metall (Zink, Kupfer, Alu) zugelassen.

2.2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Einfriedungen
 Als Einfriedungen sind Hecken aus heimischen Sträuchern (z.B. Wildrose, Holunder, Hasel, Liguster, Schneebal, Hainbuche, Holzzaune) oder Mauern zulässig. Drahtzaun ist nur in Verbindung mit Naturhecken zulässig.
 Zulässige Höhen der Einfriedungen:
 - lebende Einfriedungen (Hecken): max. 1,5 m
 - Holzzaune: max. 1,2 m
 - massive Einfriedungen (Mauern): max. 0,5 m, geländebedingte Stützmauern entlang Grundstücksgrenzen max. 1,50 m. Weitere Höhenunterschiede sind abzuböschern.

Von befahrten Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

2.3 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)
 Die unbebauten Flächen sind mit Ausnahme der Erschließungs- und Stellplatzflächen gärtnerisch anzulegen.

2.4 Antennenanlagen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)
 Je Gebäude ist max. 1 Außenantenne und 1 Parabolantenne zulässig.

2.5 Erhöhung der Zahl der Stellplätze (§ 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.

1.6 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauUNO)
 1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

2. Ausnahmen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauUNO
 Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 1,5 m überschritten werden. Mit Terrassen dürfen die festgesetzten Baugrenzen überschritten werden. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.

1.7 Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauUNO)
 a) Garagen - eingeschossig - und überdachte Stellplätze (Carpools) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ga) zulässig. Der Ein- und Ausfahrtsbereich muss mindestens 5,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
 Offene Stellplätze sind allgemein auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

b) Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne des § 2 (2) LBO sind bis zu einer Größe von max. 30m² auf dem nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ihre Anzahl ist auf ein (1) Nebengebäude pro Baugrundstück beschränkt. Von öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Abstand von mind. 2,0m eingehalten werden.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

a) Die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Dränpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandslage ist unzulässig.

b) Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigung ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.

c) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.

d) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.

e) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.

1.9 Pflanzung (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

a) Pflanzung - Einzelbäume (PZE): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, 4 x verpflanzt mit Ballen, Solitär oder Hochstamm entsprechend Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzflächen für Bäume sind in einer Größe von mindestens 10 m² (alternativ: Wurzelraum mind. 15 m²) offen anzulegen und dauerhaft zu begrünen. Die Flächen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Befahren und Betreten zu sichern. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend. (Artenempfehlung siehe 1.9.b).

b) Artenempfehlung zum Pflanzzwang: **Bäume**, 4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 bzw. 18-20 (Sortenauswahl ist möglich): Bergahorn - *Acer pseudoplatanus*, Birne - *Pyrus communis*, Eisbäre - *Sorbus torminalis*, Feldahorn - *Acer campestre*, Gewöhnliche Esche - *Fraxinus excelsior*, Gewöhnliche Traubeneiche - *Quercus pedunculata*, Hainbuche - *Carpinus betulus*, Speierling - *Sorbus domestica*, Spitzahorn - *Acer platanoides*, Vogelbeere - *Sorbus aucuparia*, Vogel-Kirsche - *Prunus avium*, Winterlinde - *Tilia cordata*, heimische Obstbäume. **Sträucher**, 2 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 40-60 cm /100 - 150 cm: Echte Hundsrose - *Rosa canina*, Haselnuss - *Corylus avellana*, Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*, Gewöhnlicher Liguster - *Ligustrum vulgare*, Gewöhnliches Pfaffenhütchen - *Euroyrum europaeum*, Gemeiner Schneeball - *Viburnum opulus*, Roter Harntriegel - *Cornus sanguinea*, Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*, Trauben-Holunder - *Sambucus racemosa*, Weißer Schneeball - *Viburnum lantana*, Wein-Rose - *Rosa rugifolia*. **Bodendecker**, 3 - 9 Stück pro m², mit Topfballen ab 11 cm Höhe / Breite 20-30 cm (geeignet zur Bepflanzung des Baumfelles): Efeu - *Hedera helix*, Fünffinger-Strauch - *Potentilla* (in Sorten), Gefleckte Taubnessel - *Lamium maculatum*, Spierstrauch - *Spiraea* (in Sorten), Blauer Steinröschen - *Buglossoides purpurascens*, Blut-Storchschnabel - *Geranium sanguineum*, Kaukasusveggewächse - *Brunnera macrophylla*. **Stauden und Gräser** (geeignet zur Bepflanzung des Baumfelles): Prachtstorchschnabel - *Geranium x magnificum*, Weißer Storchschnabel - *Geranium sanguineum* 'Album', Waldstorchschnabel - *Geranium sylvaticum* 'Mayflower', Storchschnabel - *Geranium endressii*, Storchschnabel - *Geranium macrorrhizum* 'Spessart', Teppich-Waldstönien - *Waldstönien tamata*, Taglilien - *Hemerocallis* (in Sorten), Immergrün - *Vincia minor*, Grüner Teppich, Salbei - *Salvia officinalis* (in Sorten), Katzenminze - *Nepeta x faasseni*, Fetthenne - *Sedum telephium* 'Herbstfreude', Oregano - *Origanum vulgare* (in Sorten), Frauenmantel - *Achillea millefolium*, *Achillea millefolium* - *Achillea millefolium*, Petaluma - *Calamagrostis x acutiflora*, Rutenrose - *Festuca virgatula*, Riesenogone - *Carex pendula*. **Extensive Dachbegrünung**, ohne Wasseranlauf, Sorchhölze 10 cm: Stauden: Dalmatiner Postler-Glockenblume - *Campanula polichroma*, Hängepostler-Glockenblume - *Campanula poscharskyana*, Teppich-Honigkraut - *Cerastium arvense*, Karthäuser-Nelke - *Dianthus carthusianorum*, Teppich-Schleierkraut - *Cypripedium calceolus*, Kleines Schönlilie - *Gewöhnliches Sommersechens-Hellarthemum nummularium*, Kleines Habichtskraut - *Hieracium pilosella*, Steinbrech-Felsenmelke - *Petrohragla saxifraga*, Frühlings-Fingerringel - *Potentilla neumanniana*, Großblütige Braunelle - *Prunella grandiflora*, Kleines Seltkräut - *Saponaria oymoides*, Illyrisches Bohnenkraut - *Satureja montana* ssp. *illyrica*, Trauben-Steinbrech - *Saxifraga paniculata*, Kleines Sedum - *Sedum idylum*, Weißer Mauerpfeffer - *Sedum album*, Kamtschatka-Fetthenne - *Sedum kamtschaticum*, Tripmadam - *Sedum relaxum*, Milder Mauerpfeffer - *Sedum saxangulare*, Kaukasus-Fetthenne - *Sedum spurium*, Dachwurz-Hybriden - *Sempervivum-Hybriden*, Bressingham-Thymian - *Thymus desfonti*, Bressingham Seeding, Kriechender Thymian - *Thymus serpyllum*, Gräser: Blau-Schwingel - *Festuca glauca*, Stachel-Schwingel - *Festuca punctata*, Blaugraues Schilfgras - *Koeleria glauca*, **Zwiesel- und Klopffflanzen**: Blau-Lauch - *Allium caeruleum*, Nickender Lauch - *Allium ornatum*, Gelber Lauch - *Allium flavum*, Nickender Lauch - *Allium nutans*, Berg-Lauch - *Allium senescens* ssp. *montanum*, Kugel-Lauch - *Allium sphaerocephalum*, Kleine Bart-Iris (in Sorten) - *Iris-Barbata-Nana* (in Sorten), **Kletterpflanzen**: Nordrebe: Efeu - *Hedera helix*, Schlingkletterer* - *Polygonum auberti*, Südrebe: Baumwürger* - *Celastrus orbiculatus*, Wilder Wein* - *Parthenocissus tricuspidata*, 'Velvetii', Wilder Wein* - *Parthenocissus quinquefolia*, Götter-Wassellei-Feuergeißblatt* - *Lonicera x heckrottii*, Gemeine Waldrebe - *Clematis vitalba*, Hopfen* - *Humulus lupulus*, Jellängelebe* - *Lonicera caprifolium*, Schlingkletterer* - *Polygonum auberti*

* gekennzeichneten Arten benötigen eine Rank- bzw. Kletterhilfe

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

a) Der im Lageplan besonders bezeichnete Baum ist auf Dauer zu erhalten, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

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

1.11 Flächen für Aufsichtungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

a) Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützmauern entlang der Grundstücksgrenze auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und ohne Entschädigung zu dulden. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten).

b) Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den Baugrundstücken ohne Entschädigung zu dulden.

1.12 Zuordnungsfestsetzung für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich nach § 1a (3) BauGB (§ 9 (1a) Satz 2 BauGB)

Zur Kompensation für nicht im räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes ausgleichende Beeinträchtigungen und zum Ausgleich der Randeinwirkungen auf das Vogelschutzgebiet werden den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Jungholz“ nachfolgende Maßnahmen zugeordnet:

Ersatzmaßnahme E 1: „Anpflanzung von Obsthochstämmen - auf den Flst. Nr. 845 und 846 in Steinberg.“

Ersatzmaßnahme E 2 / S 2: „Anlage einer Dornenhecke und Obstbaumergänzungspflanzungen - auf den Flst. Nr. 416-418, 421 und 424 in Rudersberg.“

Ersatzmaßnahme E 3: „Nachpflanzung Streubstübe - auf dem Flst. Nr. 813/1 in Scheinhenau.“

Ersatzmaßnahme E 4: „Bachrenaturierung - auf den Flst. Nr. 813/1 und 856 in Scheinhenau.“

Ersatzmaßnahme E 5: „Beseitigung Weihnachtsbaumkultur - auf dem Flst. Nr. 856 in Scheinhenau.“

Ersatzmaßnahme E 6: „Umwandlung Kiefernchöpfung in Feldgehölz - auf dem Flst. Nr. 856 in Scheinhenau.“

Schadenbegrenzungsmaßnahme S 1 / Pb: „Erhalt Ortsrandeingerünte. Die im zeichnerischen Teil mit Pb gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten.“

Schadenbegrenzungsmaßnahme S 2 / E 2: Beschreibung siehe Ersatzmaßnahme E 2 / S 2

Die Maßnahmen sind im Umweltbericht aufgeführt (vgl. Kapitel 11.3 und 11.4.2).

Hinweis:

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

b) Beim Bau und Betrieb von Zisternen ist das Merkblatt „Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis zu beachten (Download unter www.rems-murr-kreis.de/Service und Verwaltung/Formulare A-Z/Umweltschutz).

c) Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eingriffe von an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf Ihrem Grundstück zu dulden haben.

d) Im Plangebiet können Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt. Dem Regierungspräsidium ist Gelegenheit zu geben, vor jeglichen Erdarbeiten archäologische Untersuchungen durchzuführen.

e) Grundwasserabhebungen - auch über das öffentliche Abwasserrett - sind unzulässig. Grundwasserenthebungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 37 (4) WG). Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwassererfahrungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor deren Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 (4) WG).

f) Eine Rodung der vorhandenen Gehölze ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeit der Vögelarten).

g) Es wird empfohlen, das Baugelände ganzflächig geophysikalisch auf Hinweise auf Verankerungsstrukturen zu erkunden.