

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

## Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 (a) BauGB und örtliche Bauvorschriften

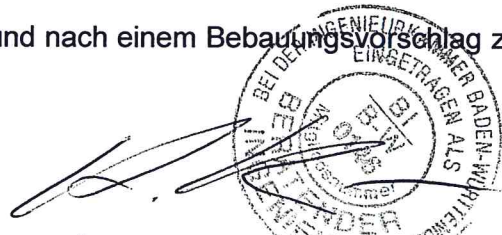
# „Krumme Lauch, 2. Änderung“

Maßstab 1 : 500

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

Vermessungsbüro Käser  
Schneeberg 46, 73655 Plüderhausen

Plüderhausen, den 02.10.2013/07.01.2014



Öffentl. best. Vermessungsingenieur  
Amtssitz Fellbach

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

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss (§ 2 (1), bzw. § 3(2) BauGB)	am	22.10.2013
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	31.10.2013
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	31.10.2013
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	08.11.2013 bis 09.12.2013
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am	07.01.2014

Ausgefertigt: Rudersberg, den 16.01.2014

  
Kaufmann, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen  
Bauvorschriften, In – Kraft – Treten (§ 10 (3) BauGB) am 23.01.2014

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 „Krumme Lauch, 2. Änderung“ 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)

Grundflächenzahl ( § 16 (2) Nr.1 BauNVO + § 19 BauNVO)  
Siehe Nutzungsschablone im Lageplan.

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

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), der Festsetzung der Traufhöhe (TH, Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) und der Festsetzung einer Firsthöhe (FH, Schnittpunkt der Dachhautoberkanten), jeweils in Normalnull, nach oben begrenzt. Unterschreitungen sind zulässig.

Die max. zul. Traufhöhe gilt für mind. 2/3 der Gebäudelänge.

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

Längsachsen parallel zu den Richtungsfeilen im Plan.

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

offen, zugelassen sind Einzel- und Doppelhäuser.

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

Die zulässige Zahl der Wohnungen ist begrenzt auf zwei Wohnungen je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte.

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

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

2. Ausnahmen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO

Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 1,50 m überschritten werden. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.

### **1.8 Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

a) Garagen - eingeschossig - und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ga) zulässig.

Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

b) Bauliche Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis max. 25 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt zugelassen, jedoch pro Baugrundstück nur 1 Gebäude. Der Abstand der baulichen Nebenanlagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen muss mind. 2,0 m betragen.

### **1.9 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, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge 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.

### **1.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Die im Lageplan mit „GFLR“ bezeichnete Fläche ist mit dem Recht zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten des Hinterliegers und der Versorgungsträger, sowie mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Hinterliegers zu belasten.

#### **Hinweis:**

a) Im Plangebiet ist damit zu rechnen, dass Funde im Sinne von § 20 DSchG zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt. Solche Funde sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen (§ 20 DSchG).

b) Auf Grund der geologischen Untergrundverhältnisse werden den Bauherren objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 empfohlen.

c) Um einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu gewährleisten ist bei Planung und Ausführung von Baumaßnahmen das Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Rems-Murr-Kreises zu beachten. (Download unter [www.rems-murr-kreis.de](http://www.rems-murr-kreis.de), Service und Verwaltung, Formulare A-Z, Umweltschutz)

## 2. Ortliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Krumme Lauch, 2. Änderung“

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

- a) Dachform und Dachneigung:  
Wohngebäude: versetztes Satteldach mit 20-30° Neigung.  
Garagen: keine Festsetzung, Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- b) Farbgebung der Dächer: Die geneigten Dachflächen sind mit kleinformatigen (Ziegelgröße), naturroten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachdeckungselementen einzudecken. Bei der Aufbringung einer Photovoltaik-Anlage sind Ausnahmen bezüglich der Dachfarbe möglich. Für Dachflächen mit einer Neigung bis max. 15°, z.B. bei Dachaufbauten, wird als Dacheindeckungsmaterial auch Metall (Zink, Kupfer, Alu) zugelassen.
- c) Firstrichtung parallel zu den Richtungspfeilen im Plan.

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

#### Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Hecken aus heimischen Sträuchern (z.B. Wildrose, Holunder, Hasel, Liguster, Schneeball, Hartriegel, Hainbuche), Holzzäune oder Mauern zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Naturhecken zulässig.

Zulässige Höhen der Einfriedungen:

- lebende Einfriedungen (Hecken): max. 1,5 m
- Holzzäune: max. 1,2 m
- massive Einfriedungen (Mauern): max. 0,5 m, geländebedingte Stützmauern sind hiervon ausgenommen.

Von Fußwegen, befahrbaren Verkehrsflächen und Feldwegen ist mit festen Einfriedungen (Zäune, Mauern) ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

### 2.3 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücksteile (§ 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 m<sup>2</sup> 1 Stellplatz je Wohnung
- b) zwischen 40 und 70 m<sup>2</sup> 1,5 Stellplätze je Wohnung
- c) bei Wohnungen über 70 m<sup>2</sup> 2 Stellplätze je Wohnung

Halbe Stellplätze sind im Gesamtergebnis aufzurunden.

### 2.6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3, Nr. 2 LBO)

Dachwasser ist getrennt vom häuslichen Abwasser zu erfassen und in Zisternen einzuleiten. Hierbei ist die DIN 1988 zu beachten. Die Zisternen sind mit mind. 3 cbm Nutzvolumen und 3 cbm Rückhaltevolumen mit gedrosselter Überlaufabgabe (d.h. Mindestgröße insgesamt 6 cbm) mit Anschlussleitungen in das Kanalsystem anzulegen.

# 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

DN zulässige Dachneigung

vSD versetztes Satteldach

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

 Firstrichtung (§ 74 (1) LBO)  
und Gebäudehauptrichtung

 offene Bauweise, nur  
Einzel- und Doppelhäuser zulässig

 Baugrenze

Flächen für Stellplätze, Garagen, Gemeinschafts-  
garagen (§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB, § 12 BauNVO)

**Ga** Garagen -eingeschossig-

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Baumassenzahl BMZ	Bauweise
max. Zahl der Wohng. je Geb.	Dachform und Dachneigung

Höhenlage der baulichen Anlagen  
(§ 9 (3) BauGB)  
(Höhenangaben in Metern ü.NN)

FH Firsthöhe gem. Textteil  
(Höchstgrenze)

TH Traufhöhe gem. Textteil 1.x  
(Höchstgrenze)

EFH Erdgeschossfußbodenhöhe  
gem. Textteil

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu  
belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

 GFLR Geh-, Fahr- und Leitungsrecht  
zugunsten des Hinterliegers