

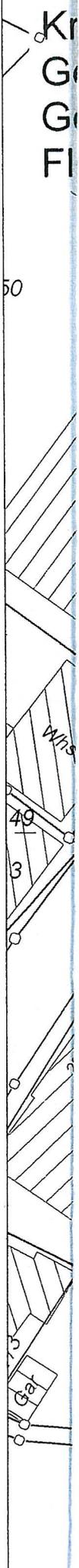
Landkreis: Rems-Murr-Kreis
Gemeinde: Rudersberg
Gemarkung: Rudersberg
Flur: 0



**Bebauungsplan und örtliche
Bauvorschriften**
„MÜHLBACHWEG / ZUMHOFER STRASSE“
- Verfahren nach § 13a BauGB -

Vorgang: genehmigt 01.04.1958

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



Schu

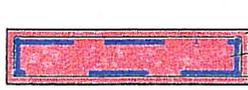
Zeichenerklärung:



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



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



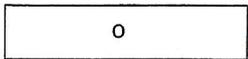
Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)
Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)



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

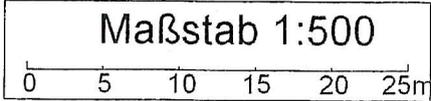
Art der baul. Nutzung	--
Grundflächenzahl	--
Bauweise	--

Füllschema der Nutzungsschablone



Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

/3



gefertigt:
Plüderhausen, den 12.08.2009



Beratender Ingenieur
 Dipl.-Ing. (FH) Helmut Käser
 Schneeberg 46
 73655 Plüderhausen
 Telefon 07181/99990-0
 Telefax 07181/99990-20
 mail@Kaeser-Vermessung.de

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)

WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB + §§ 16 - 21 BauNVO)

Grundflächenzahl = 0,4 (§ 16 (2) Nr.1 BauNVO + § 19 BauNVO)

3. Bauweise: (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

o = Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

4. 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.

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zwischen der rückwärtigen Baugrenze und dem räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Nebenanlagen und Gebäude bis zu einem umbauten Raum von 40cbm auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

B. Örtliche Bauvorschriften: (§ 74 LBO)

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

Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Die Stärke des durchwurzelbaren Substrates muss mindestens 7 cm betragen.

2. Stellplatznachweis: (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

- Wohneinheiten bis 50 m² Wohnfläche : 1 Stellplatz.
- Wohneinheiten bis 70 m² Wohnfläche : 1.5 Stellplatz.
- Wohneinheiten über 70 m² Wohnfläche : 2 Stellplätze.

Sofern sich bei der Berechnung halbe Stellplätze ergeben, ist aufzurunden.

3. Gestaltung der Außenanlagen und Stellplätze: (§ 74 (2) Nr. 3 LBO)

Die nicht überbaubauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahmen der Erschliessungsflächen und Stellplatzflächen gärtnerisch anzulegen.

Erschliessungsflächen (Garagenzufahrten, Wege) und oberirdische Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen (Abflussbeiwert = / > 0.5) hergestellt werden.

Wasserdurchlässige Beläge sind 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) 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 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. Abschleppen 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.
8. Der Planbereich wird bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis (HQ 100) überschwemmt. Es handelt sich um ein hochwassergefährdetes Gebiet (§ 80 WG), in dem die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) gelten. Bei einer Bebauung sind die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge zu beachten.

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss gemäss § 2 (1) BauGB am 13.10.2009

Auslegungsbeschluss gemäss § 3 BauGB am 13.10.2009

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäss § 3 BauGB vom 30.10.2009 bis 30.11.2009

Als Satzung gemäss § 10 (1) BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 15.12.2009

In Kraft getreten gem. § 10 (3) BauGB durch die öffentliche Bekanntmachung im Gemeindeblatt am

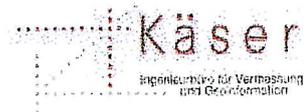
08.01.2010

Rudersberg, den 15.01.2010


Kaufmann
Bürgermeister

Gefertigt: Plüderhausen, den 12.08.2009


(Unterschrift)



Käser
Ingenieurbüro für Vermessung
und Geodäsie

Barotender Ingenieur
Dipl.-Ing. (FH) Helmut Käser
Schneidberg 40, 73655 Plüderhausen
Tel.: 07147/95890-0 Fax: -20
E-Mail: info@kaeser-vmessung.de

Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur
Kontakte: Fellbach
Hindenburg Straße 14, 70734 Fellbach
Tel.: 0714/957959-0 Fax: -30
E-Mail: kuester@planung-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...

17.12.2009

Q/S

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).