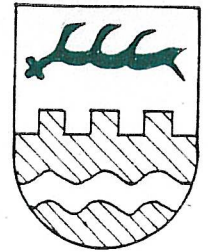


Re
Ge
Ge
Fl

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



Nr. I/147

Bebauungsplan „Neue Mitte Rudersberg“ (5. Änderung Fuchshau I - IV)

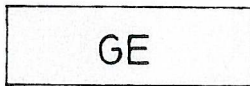
- Vorgänge:
1. Beb. Plan „ Fuchshau I - IV “ rv. seit 30.9.1993
 2. Beb. Plan „ Fuchshau I - IV “
Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB rv. seit 14.7.1994
 3. Beb. Plan „ 3. Änderung Fuchshau I - IV “ rv. seit 30.3.2000
 4. Beb. Plan „ 4. Änderung Fuchshau I - IV “ rv. seit 21.2.2002

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

Zeichenerklärung:



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



Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)



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



Stellplatz (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

| | |
|-------------------------|-----------------------------|
| Art d. baul. Nutzung | max. Traufhöhe |
| Grundflä- chenzahl | Geschoßflä- chenzahl |
| Bauweise | Dachform und Dachneigung |

Füllschema der Nutzungsschablone



Zufahrts- und Zugangsverbot (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

517

522

518/1

43

436

436/1

| | |
|------------------|--------------------------|
| Nutzung | |
| Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl |
| Bauweise | Dachform und Dachneigung |

Füllschema der Nutzungsschablone



Zufahrts- und Zugangsverbot (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

TH max. 8.50

Traufhöhe maximal 8.50m

0.6

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

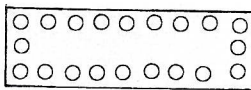
18

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

SD, PD, FD,
SHED max. 30°

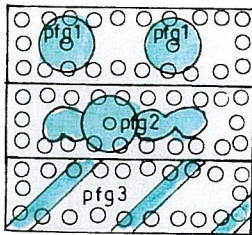
Satteldach, Pultdach, Flachdach

Sheddach mit max. 30° Neigung



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)



pfg 1 = Pflanzung von Bäumen

pfg 2 = Pflanzung von Sträuchern

pfg 3 = Landschaftsrasen mit Kräutern

— Siehe Text A.7. —



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

— Siehe Text A.8. —

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)

GE = Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben aller Art; Einzelhandelsbetriebe folgender Sortimente sind zulässig:

- Möbel, Kücheneinrichtungen, Elektrogroßgeräte („weiße Ware“), Öfen, Herde, Elektroeinbaugeräte, Haushaltstechnik.
- Büromöbel, Büromaschinen, Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik.
- Holz, Bauelemente, z. B. Fenster, Türen, Gartmöbel, Baustoffe, Sanitär/ Fliesen, Installationsmaterial, Badeeinrichtungen und -ausstattung, Rolläden, Gitter, Markisen, Baubeschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Maschinen und -zubehör (elektrisch, nicht elektrisch).
- Beleuchtungskörper, Leuchten, Elektroinstallationsbedarf.
- Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf.
- Pflanzen, Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzgefäße, Gartenwerkzeuge und -maschinen, Gartenhölzer, Gewächshäuser u. a.
- Campingartikel, großteilige Sportgeräte (z. B. Boote, Tauchsport, Fitnesgeräte).
- Kfz, Motorräder, Mopeds, Fahrräder, Kfz-Zubehör, Rasenmäher, Landmaschinen, Fahrrad- und Motorradzubehör, Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse.
- 1 Drogeriefachmarkt (Nutzfläche max. 580 m²)
- 1 Textilmarkt (Nutzfläche max. 525 m²)
- 1 Schuhmarkt (Nutzfläche max. 420 m²)
- 1 Getränkefachmarkt mit Beschränkung der Randsortimente auf 10% der Gesamtverkaufsfläche. Es muß sich um branchentypische Randsortimente handeln. Frische Ware wie Brot, Fleisch, Wurst ist als Randsortiment unzulässig. (Nutzfläche max. 475 m²)

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

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

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

Siehe Nutzungsschablone im Lageplan.

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

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

Offene Bauweise im Sinne von § 22(2) BauNVO, jedoch ohne Längenbeschränkung.

4. Stellplätze: (§ 9(1) Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen:

(§ 9(1) Nr. 5 BauGB + §§ 23-25 BauNVO)

überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen:

(§ 9 (3) BauGB + § 16 (2) Nr. 4 BauNVO + § 18 BauNVO)

Die Höhenlage wird festgesetzt durch:

- Festlegung der maximal zulässigen Traufhöhe (TH) von 8.50 m bezogen auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH).

Traufhöhe = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberseite Dachhaut.

6. Zufahrts- und Zugangsverbot: (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Siehe Eintrag im Lageplan.

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

pfg 1: Pflanzung von Bäumen.

An den bezeichneten Stellen sind heimische Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort kann nach planerischen Anforderungen von der Plan-darstellung abweichen, die Anzahl ist bindend. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Arten, die dieser Festsetzung entsprechen sind z. B.:

| | | | | | |
|------------------|---|-----------|------------------|---|--------------|
| Acer campestre | — | Feldahorn | Acer platanoides | — | Spitzahorn |
| Carpinus betulus | — | Hainbuche | Prunus avium | — | Vogelkirsche |
| Sorbus aria | — | Mehlbeere | | | |

pfg 2: Pflanzung von Sträuchern.

An den bezeichneten Stellen sind heimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Arten, die dieser Festsetzung entsprechen sind z. B.:

| | | | | | |
|-------------------|---|------------|--------------------|---|----------------|
| Cornus sanguinea | — | Hartriegel | Euonymus europaeus | — | Pfaffenhütchen |
| Coryllus avellana | — | Hasel | Ligustrum vulgare | — | Liguster |
| Rosa canina | — | Heckenrose | | | |

pfg 3: Landschaftsrasen mit Kräutern.

Auf den bezeichneten Flächen ist Landschaftsrasen mit Kräutern anzusehen und extensiv zu pflegen (keine Düngung).

8. Pflanzbindung: (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Pflanzbindung für Einzelbäume.

Die dargestellten Einzelbäume sind dauerhaft zu unterhalten.

Bei Abgang sind sie in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.

Re
Ge
Ge
Fl

B. Örtliche Bauvorschriften: (§ 74 LBO)

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

Siehe Nutzungsschablone im Lageplan.

2. Gestaltung der Stellplätze: (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen (Abflußbeiwert $\geq 0,5$) hergestellt werden.

Wasserdurchlässige Beläge sind z. B. Rasensteine, Spurplatten, Schotterrasen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen u. Ä..

517

522

518/1

437

436

436/1

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 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 Gestattung.
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) abzuschleiben. 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. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zul. Bodenpressung < 4 t/m²) ausgeführt werden.

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. 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.

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. 07151/562 586, wird hingewiesen.

Re Verfahrensvermerke:

Ge

Ge

Fl

Auslegungsbeschluß im Sinne von § 3 Abs. 2 BauGB vom Gemeinderat gefasst am

24.01.2006

Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Gemeinde am

02.02.2006

517

Öffentlich ausgelegt samt Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom.....bis

10.02.2006-13.03.2006

522

Satzung gem. § 10 Abs.1 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am

16.05.2006

~~Genehmigt gem. § 10 Abs.2 BauGB durch Erlass des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis vom~~

518/1

In Kraft getreten gem. § 10 Abs.3 BauGB durch öffentliche Bekanntmachung der Satzung/ Genehmigung im Amtsblatt der Gemeinde am

26.05.2006

437

Rudersberg, den 26.05.2006

Schneider
Bürgermeister

436

436/1

Gefertigt: Winterbach, den 24. Januar 2006

(Unterschrift)

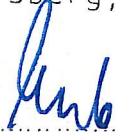
Vermessungsbüro
Rudi Schüle
Eichenweg 22
73 650 Winterbach
Tel. 07181 | 72211
Fax 07181 | 72211

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 17. Mai 2006



Schneider
Bürgermeister



Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.10.2004 (BGBl. I S. 2414).
- 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.m. Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl. II S. 885, 1124) sowie durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).
- die Planzeichenverordnung 1990 (Planz V90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
- die Landesbauordnung für Baden - Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. 8. 1995 (GBl. S. 617).

Jeweils in der derzeit geltenden Fassung!