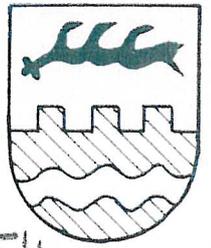


Re
Ge
G
Fl

Rems - Murr - Kreis
Gemeinde Rudersberg
Gemarkung Schlechtbach
Flur: 5 (Unterschlechtbach)



Nr. III/54

Bebauungsplan „Gärten“

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

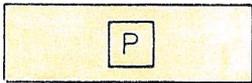
Zeichenerklärung:



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



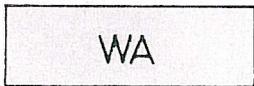
Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)



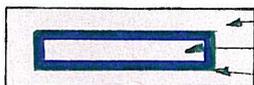
Öffentliche Parkfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)



Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen
i. S. von § 127 (2) Nr. 4 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



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



Garage (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Art d. baul. Nutzung	Firsthöhe
Grundflächenzahl	—
Bauweise	Dachform und Dachneigung
Beschränkung der Zahl der Wohnungen	

Füllschema der Nutzungsschablone

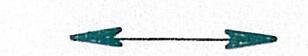


Firstrichtung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
Die Eintragung im Lageplan ist zwingend.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 (5) BauNVO)

Art d. baul. Nutzung	Firsthöhe
Grundflächenzahl	—
Bauweise	Dachform und Dachneigung
Beschränkung der Zahl der Wohnungen	

Füllschema der Nutzungsschablone



Firstrichtung (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

Die Eintragung im Lageplan ist zwingend.



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16(5) BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung

0.4

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



Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

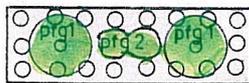


Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)

Nur Doppelhäuser zulässig

SD 30-40°

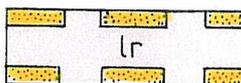
Satteldach mit 30-40° Neigung



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen

und Sträuchern (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)

Siehe Text A.10.



Leitungsrecht (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)



Genehmigt

gem. Erlass des
Landratsamtes
Rems-Murr-Kreis

vom

09.03.2006

gez.
beurkundet

Bernd Friedrich
Ruppert

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 (§ 16(2) Nr.1 BauNVO + § 19 BauNVO)

Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.

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



= Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO). Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.



= Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO). Nur Doppelhäuser zulässig.

Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.

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

Die im Lageplan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend.

5. 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. 1.50m überschreiten.

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

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

Ihr Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muß 5.00m betragen.

Stellplätze sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen:

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

Die Höhenlage wird festgesetzt durch:

— Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) als Bezugshöhe.

— Festlegung der max. zul. Traufhöhe (TH) bezogen auf die EFH.

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

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

Die Höhenlage wird festgesetzt durch:

- Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) als Bezugshöhe.
- Festlegung der max. zul. Traufhöhe (TH) bezogen auf die EFH.

Die max. zul. Traufhöhe gilt für mind. $\frac{2}{3}$ der Gebäudelänge.

Traufhöhe = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberseite Dachhaut.

8. Nebenanlagen: (§ 9 (1) BauGB + § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis max. 40 cbm Bruttorauminhalt zugelassen, jedoch pro Baugrundstück nur 1 Anlage.

Ausnahme: 10m Streifen zwischen Gleisachse und westlichen Baugrenzen.

Der Abstand der Nebenanlagen zu öffentlichen Verkehrsflächen muß mind. 5.00 m, zu privaten Grundstücksgrenzen mind. 2.00 m betragen.

9. Beschränkung der Zahl der Wohnungen: (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes wird die Zahl der Wohnungen beschränkt:

- Pro Einzelhaus max. 2 Wohnungen.
- Pro Doppelhaushälfte max. 1 Wohnung.

10. 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 abweichen, die Anzahl ist bindend. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

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

Acer campestre	—	Feldahorn	Carpinus betulus	—	Hainbuche
Prunus avium	—	Vogelkirsche	Malus sylvestris	—	Holzapfel
Sorbus aria	—	Mehlbeere			

pfg 2: Pflanzung von Sträuchern.

An den bezeichneten Stellen sind heimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Standort kann nach planerischen Anforderungen von der Plandarstellung abweichen.

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

Euonymus europaeus	—	Pfaffenhütchen	Cornus sanguinea	—	Hartriegel
Coryllus avellana	—	Hasel	Ligustrum vulgare	—	Liguster
Rosa canina	—	Heckenrose	Viburnum lantana	—	Schneeball

11. Leitungsrecht: (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht für die Gemeinde.

Siehe Eintrag im Lageplan.

12. Links nach B. 8.

B. Örtliche Bauvorschriften: (§ 74 LBO)

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

Wohngebäude: Symetrisches Satteldach mit 30-40° Neigung.

Garagen: Satteldach mit 30-40° Neigung.

Pulldach mit 20-35° Neigung.

Flachdach mit Begrünung.

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

2.1. Die geneigten Dachflächen sind mit kleinformatigem Dachdeckungsmaterial (Ziegelgröße) einzudecken. Dabei sind folgende Farben zugelassen: rot, braun, grau. Schwarze, blaue und grüne Farben sowie Hochglanzfarben (Hochglanzengoben sind nicht zugelassen. Verglaste Dachflächen sind zugelassen, der Glasflächenanteil darf max. 30 % der Gesamtdachfläche betragen.

Die Installation von Energiegewinnungsanlagen auf den Dachflächen ist zugelassen, die festgesetzte Dachneigung muß jedoch eingehalten werden.

Für Dachflächen mit einer Neigung bis max. 15° z. B. Dachaufbauten wird als Dachdeckungsmaterial auch Zinkblech bzw. Kupferblech zugelassen.

2.2. Für Flachdächer, die nicht als Terrassen genutzt werden, wird eine Begrünung vorgeschrieben.

2.3. Die Außenfassaden sind in gedeckten Farben auszuführen. (Hellbezugswert 20-80) reinweiße oder schwarze Anstriche bzw. Materialien sind nicht zulässig.

2.4. Aneinander gebaute gleichartige Gebäude und Garagen sind hinsichtlich Dachrausbildung, Dachform, Dachneigung, Art und Farbe der Dacheindeckung zwingend anzugleichen.

2.5. Für bauliche Nebenanlagen gelten folgende Festsetzungen:

- Dachform als Sattel- oder Pulldach.

- Angleichung der äußeren Gestaltung an das Hauptgebäude.

(Material, Struktur, Farbe oder Verbretterung aus Holz).

- Angleichung der Dacheindeckung (Material, Farbe) an das Hauptgebäude.

Wand- oder Dachverkleidungen aus Teerpappe sind nicht zugelassen.

3. Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen: (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Als Einfriedigungen sind Naturhecken aus heimischen Laubgehölzen, Holzzäune mit senkrechten Latten und Mauern aus Naturstein zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Naturhecken zulässig. Mit allen Einfriedigungen ist ein Abstand von mind. 0,5m von der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Zulässige Höhe der Einfriedigungen: max. 1,2 m über Straßenniveau.

4. Gestaltung der Außenanlagen und Stellplätze: (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Erschliessungsflächen und Stellplatzflächen gärtnerisch anzulegen.

von der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Zulässige Höhe der Einfriedigungen: max. 1.2 m über Straßenniveau.

4. Gestaltung der Außenanlagen und Stellplätze: (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme 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..

Mit dem Bauantrag ist ein Plan zur Gestaltung der Freiflächen einschließlich Pflanzplan im Maßstab 1:100 oder 1:200 einzureichen.

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

Veränderungen des vorhandenen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1.00m zugelassen, in begründeten Fällen sind Ausnahmen nach § 31(1) BauGB möglich. *

Für die Zufahrten zu den Garagen sind die erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig.

An den Grundstücksgrenzen ist ein harmonischer Ausgleich zum Gelände auf den Nachbargrundstücken vorzunehmen.

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

* z. B. Lärmschutzwall entlang der Bahnlinie.

6. Außenantennen: (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Wohngebäude ist max. 1 Außenantenne und 1 Satellitenempfangsanlage zulässig.

Bei Errichtung einer Satellitenempfangsanlage auf dem Dach eines Gebäudes ist diese Anlage farblich an die Dachfarbe anzugleichen, Werbehinweise auf der Anlage sind nicht zulässig.

7. Niederspannungsfreileitungen: (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Im gesamten Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen.

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

— Wohneinheiten bis 50qm Wohnfläche: 1 Stellplatz.

— Wohneinheiten bis 70qm Wohnfläche: 1.5 Stellplätze.

— Wohneinheiten über 70qm Wohnfläche: 2 Stellplätze.

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

12. Kennzeichnung: (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Immissionen von den umliegenden Verkehrswegen (Wieslaufalbahn, Landesstraße) zu erwarten. Auf die Untersuchungen der Schallimmissionen vom Straßen- und Schienenverkehr des Büros W&W Bauphysik GbR, 71409 Schwaikheim, vom 11.02.2005 mit ergänzender Stellungnahme vom 23.09.2005, die der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt sind, wird ausdrücklich verwiesen. Da die Immissionsgrenzwerte im Plangebiet nicht überschritten werden, sind aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht zwingend erforderlich. Eine „private“ Erstellung einer 1-1.5m hohen Wand (bzw. Erdwall) entlang der Grundstücksgrenze zur Bahn als Schutzmaßnahme für Freibereiche ist möglich.

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 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) abzuschieben. 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 Kettentfahrzeugen (zul. Bodenpressung

ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

31.4. 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 $< 4 \text{ N / cm}^2$) ausgeführt werden.

3.3. Bodenbelastungen

33.1. 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.

33.2. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, daß Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

33.3. Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Rems - Murr - Kreis zu benachrichtigen.

33.4. 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 dem Fachbereich „Technik“ des Umweltschutzamtes sowie dem Gesundheitsamt 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. Auf die „Untersuchung der Schallimmissionen vom Straßen- und Schienenverkehr“ der W & W Bauphysik GbR vom 23.9. 2005 wird hingewiesen.

7. Zur Gartenbewässerung wird der Einbau von Zisternen empfohlen.

Re
Ge
Ge
Fl

Verfahrensvermerke:

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

..... 25.10.2005

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

..... 17.11.2005

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

..... 28.11.2005-30.12.2005

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

..... 24.1.2006

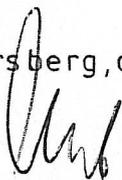
~~Genehmigt gem. § 10 Abs.2 BauGB durch Erlass des
Landratsamtes Rems-Murr-Kreis vom~~

..... 09/03/2006

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

..... 06/04/2006

Rudersberg, den 06/04/2006


.....
Schneider
Bürgermeister



Gefertigt: Winterbach, den 7. Oktober 2005


.....
(Unterschrift)

Vermessungsbüro
Rudi Schüle
Eichenweg 22
73650 Winterbach
Tel. 07181 | 72211


(Unterschrift)

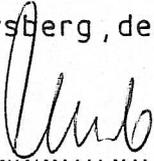
Vermessungsbüro
Rudi Schüle
Eichenweg 22
73 65 0 Winterbach
Tel. 07181 | 72211
Fax. 07181 | 45453

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 06/02/2006



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. mit 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 V 90) 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!