



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 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) 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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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 bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**1. Bebauungsplan „Heckenweg Nord“
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) Nr. 4 und 5 BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)**
Siehe Einschrieb im Plan
- a) Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO + § 19 BauNVO)
 - b) Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO + § 20 BauNVO)
 - c) Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO + § 18 BauNVO) (vgl. Schemaschnitt)
 - bei Satteldach (SD), versetztem Satteldach (vSD), Walmdach (WD), Zeltdach (ZD): Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Dach/Dachfirst) ist in Meter über Normalnull als Höchstmaß festgesetzt (HGP).
 - bei Puttdach (PD): Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Dach/Antika) muss mindestens 1 m unter der im Plan als höchstem Gebäudepunkt (HGP) festgesetzten Höhe liegen.
 - bei Staffelfgeschoss: Die Grundfläche des Staffelfgeschosses muss mindestens 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen.
- 1.3 Höhenlage baulicher Anlagen und Gebäudehöhen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)**
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan als Normalnullhöhe (m üNN) festgesetzt. Abweichungen von +/- 0,5 m sind zulässig.
Bei Bauflächen ohne zahlenmäßig festgelegte EFH ist diese dem Gelände, der Straße, der Nachbarbebauung sowie den entwässerungstechnischen Gegebenheiten, analog zu den festgesetzten Höhen, anzupassen.
- 1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise.
Zugelassen sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 16 m und seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b).

- Hinweise:**
- a) Die Inhalte des Merkblattes „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis sind bei allen Erdarbeiten zu beachten (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 (a) BauGB die Eigentümer von öffentlichen Verkehrsflächen an angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leuchten für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.
 - d) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 37 (4) WG). Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen 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).
 - e) Das Plangebiet umfasst Teile des als archäologische Verdachtsfläche ausgewiesenen „historischen Ortskerns Mittelschlechtbach“ (Prüffall, 1M). Bei Bodeneingriffen sind daher archäologische Funde und Befunde grundsätzlich nicht auszuschließen.
Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinerwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauernreste, Brandschutt, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werkstages nach der Anzeigefrist unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verklärung der Frist einverstanden ist. Auf die Abhandlung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführenden Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.
 - f) Aufgrund der Nähe zur Stuttgarter Straße kann es im nordwestlichen Teil des Plangebiets zu Lärmbeeinträchtigungen kommen. Für geplante Neubauten werden daher schallschutztechnische Maßnahmen empfohlen wie beispielsweise die Anordnung von Schlaf- und Aufenthaltsräumen auf den der Straße abgewandten Seiten.
 - g) Gemäß den aktuellen Hochwasserergefahrentarifen (HWKG) liegen die nordwestlich gelegenen Flächen des Plangebiets in einem Hochwasserergefahrentarifen Bereich (H100). In hochwasserergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der Anlagengründung für wasserergefährdete Stoffe (VAWS) in der jeweils gültigen Fassung.

- 1.9 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**
- a) Flächiger Pflanzzwang (PZ): Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind durchgehend mit heimischen, standortgerechten, Obst- und/oder Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 75 m² zu beplantende Fläche je Baugrundstück sind mindestens ein regionaltypischer Obsthochstamm, alternativ ein kleinkroniger heimischer Laubb Baum mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe, 3 x verpflanzt mit Ballen und zwei Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Bei Strauchpflanzungen sind 2 x verpflanzte Gehölze mit Ballen mit einer Höhe von 100-150 cm zu verwenden. Abgänger Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. (Artenempfehlung siehe 1.9 c).
 - b) Pflanzzwang – Einzelbäume (PZE): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend. (Artenempfehlung siehe 1.9 c).
 - c) Artenempfehlung zum Pflanzzwang: **Bäume**, 4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 bzw. 18-20 cm (Sortenwahl ist möglich): Bergahorn - Acer pseudoplatanus, Birne - Pyrus communis, Eisbeere - Sorbus torminalis, Feldahorn - Acer campestre, Gewöhnliche Esche - Fraxinus excelsior, Gewöhnliche Traubenkirsche - Prunus padus, 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 Hunds-Rose - Rosa canina, Haselnuss - Corylus avellana, Heckenkirsche - Lonicera xylostemum, Gewöhnlicher Liguster - Ligustrum vulgare, Gewöhnliches Pfaffenlütchen - Eucrymus europaeus, Gemeiner Schneeball - Viburnum opulus, Roter Hartriegel - Cornus sanguinea, Schwarzer Holunder - Sambucus nigra, Trauben-Holunder - Sambucus racemosa, Wolliger Schneeball - Viburnum lentana, Wein-Rose - Rosa rubiginosa. **Boendecker**, 3 - 9 Stück pro m², mit Topfballen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm (geignet zur Beplantung des Baumumfeldes): Efeu - Hedera helix, Fünffinger-Strauch - Potentilla (in Sorten), Gefleckte Taubnessel - Lamium maculatum, Spierstrauch - Spiraea (in Sorten), Blauerort Steinsame - Buglossoides purpurocaerulea, Blut-Storchschnabel - Geranium sanguineum, Kaukasusvergissmeinnicht - Brunnera macrophylla. **Stauden und Gräser** (geeignet zur Beplantung des Baumumfeldes): Prachtstorchschnabel - Geranium x magnificum, Weißer Storchschnabel - Geranium sanguineum Album, Waldstorchschnabel - Geranium sylvaticum Mayflower, Storchschnabel - Geranium androssii, Storchschnabel - Geranium macrorrhizum 'Spessart', Teppich-Waldsteinia - Waldsteinia ternata, Taglilien - Hemerocallis (in Sorten), Immergrün - Vinca minor 'Grüner Teppich', Salbei - Salvia officinalis (in Sorten), Katzenminze - Nepeta x faassonii, Fetthenne - Sedum telephium 'Herbstfreude', Oregano - Origanum vulgare (in Sorten), Frauenmantel - Alchemilla mollis, Achillea millefolium - Achillea millefolium, Reitgras - Calamagrostis x acutiflora, Rutenhirse - Panicum virgatum, Riesensegge - Carex pendula. **Extensive Dachbegrünung**, ohne Wasseranstau, Schichthöhe 10 cm: Stauden: Dalmatiner Polster-Glockenblume - Campanula portenschlagiana, Hängebloßer-Glockenblume - Campanula poscharkyanica, Teppich-Hornkraut - Cerastium arvense, Karthäuser-Nelke - Dianthus carthusianorum, Teppich-Schleierkraut - Gypsophila repens 'Rosa Schönhell', Gewöhnliches Sonnenröschen - Helianthemum nummularium, Kleines Habichtskraut - Hieracium pilosella, Steinbrech-Felsennelke - Petrorhagia saxifraga, Frühlings-Fingerkraut - Potentilla neumanniana, Großblütige Braunelle - Prunella grandiflora, Kleines Seifenkraut -

- Saponaria ocymoides, Illyrisches Bohnenkraut - Satureja montana ssp. illyrica, Trauben-Steinbrech - Saxifraga paniculata, Kleinasien-Sedum - Sedum lydium, Weißer Mauerpfeffer - Sedum album, Kamtschalka-Fetthenne - Sedum kamtschaticum, Trigmadium - Sedum rupestris, Wilder Weint - Parthenocissus quinquefolia, Ost-/ Westseite: Feuergeißblatt - Lonicera x heckrottii, Gemeine Waldrebe - Clematis vitalba, Hopfen - Humulus lupulus, Jellängerjelleber - Lonicera caprifolium, Schlingknöterich - Polygonum aubertii
- * gekennzeichneten Arten benötigen eine Rank- bzw. Kletterhilfe.
- 1.10 Mit Geh-, Fahr-, und Leistungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**
Die im Lageplan mit „GFR“ dargestellten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer der Flurstücke Nrn. 334/1, 334/2 und 335 bis 341 zu belasten.
- 1.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**
- a) Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen 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.

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

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
Heckenweg Nord**

Maßstab 1 : 500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Bebauungsvorschlag des Architekturbüros Leisse ausgearbeitet.

Käser Ingenieurbüro GbR
Schloßbergstr. 73635 Plüderhausen

LEISSE ARCHITECTUR + STADTPLANUNG

DIPLOM INGENIEUR WOLFGANG LEISSE
FREIER ARCHITEKT STADTPLANER ANWB

KREHWINKLERSTR. 9
73635 RUDERSBERG
TEL. 07183-7140
FAX 07183-3657
ARCHITEKT@LEISSE.NET

Plüderhausen, den 22.09.2016/25.04.2017/26.09.2017

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am 20.09.2016
Örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am 29.09.2016
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	von 07.10.2016 bis 07.11.2016
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	von 07.10.2016 bis 07.11.2016
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am 25.04.2017
Örtliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am 04.05.2017
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	von 12.05.2017 bis 12.06.2017
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am 24.10.2017

Ausgefertigt: Rudersberg, den
Kaufmann, Bürgermeister
Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, Im - Kraft - Treten (§ 10 (3) BauGB) am 09.11.2017
Zur Beurkundung:
Kaufmann, Bürgermeister

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.

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

- 1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
- 2. Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen und Vorbauten im Sinne des § 5 (6) LBO um bis zu 1,5 m sind zulässig. Ebenso sind Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen mit Terrassen zulässig. 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 BauNVO)

- a) Garagen - eingeschossig - und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ga) zulässig. 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 den 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, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserdurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsstufe ist unzulässig.
- b) Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigungen ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.
- c) Zur Minimierung anlagebedingter 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 verwitterungsste Beschichtung zwingend.
- f) CEF Maßnahme 1: Anbringen von Nistkästen (vgl. Anlagen der Begründung, Artenschutzrechtliche Maßnahmen, S. 3, 2.2.1.2).
Der Bau- und anlagebedingte Lebensraumverlust von baumbewohnenden bzw. gebäudebewohnenden Vogelarten ist durch das Anbringen von Nistkästen im Plangebiet oder in der näheren Umgebung (geeignet sind die vorhandenen Bäume entlang der Brunnenstraße bzw. das bestehende Gebäude Brunnenstraße 5) auszugleichen.
- g) CEF Maßnahme 2: Wiederherstellung und extensive Bewirtschaftung von Streuobstwiesen (vgl. Anlagen der Begründung, Artenschutzrechtliche Maßnahmen, S. 5, 2.2.2.2).
Die stark verbuchte Streuobstwiese auf den Flst. Nrn. 467, 470 und 472/2, Gemarkung Asperghen im Gewann Roggenhausen ist wiederherzustellen und extensiv zu bewirtschaften.

2. Örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Heckenweg Nord“

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 und Carports: Es sind ausschließlich extensiv begrünte Flachdächer zulässig. Von den Festsetzungen ausgenommen sind untergeordnete Dachflächen, wie z.B. Dachterrassen bei Staffelfgeschossen, Dachaufbauten.
- b) Farbgebung der Dächer der Hauptgebäude: Die geneigten Dachflächen sind mit kleinfurigen (Ziegelfarbe), naturtönen bis braunroten 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. Auf die Festsetzung 1.8 e) wird verwiesen.

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

- Einfriedungen sind Hecken aus heimischen Sträuchern (z.B. Wildrose, Holunder, Hasel, Liguster, Schneeball, Hartriegel, Hainbuche), Holzzaune oder Mauern zulässig. Drahtzaune sind 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. 1,5 m. Weitere Höhenunterschiede sind abzubuchen.

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 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.