



# Beb. Plan u. Örtliche Bauvorschriften „Heckenweg Süd“

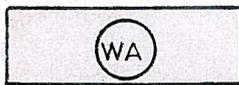
Einfacher Bebauungsplan nach § 30 (2) BauGB

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

## Zeichenerklärung:



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



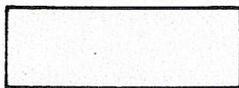
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



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



Garage (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)



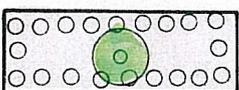
Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)



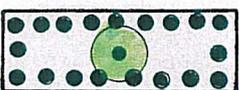
Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)  
Nur Einzelhäuser zulässig



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



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von  
Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)  
Siehe Text A.7.



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen  
und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)  
Siehe Text A.8.

64  
athaus-  
latz 63  
63/4

In Ergänzung der zeichnerischen und farblichen Darstellung des Bebauungsplanes sowie der Planzeichen und Planeinschriebe werden festgesetzt:

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen: (§ 9(1) BauGB + BauNVO)

### 1. Art der baulichen Nutzung: (§ 9 (1) Nr.1 BauGB + §§ 1-15 BauNVO)

WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

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

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

### 3. 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.

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zwischen den Garagen bzw. überdachten Stellplätzen und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 5.00m vorgeschrieben.

Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

### 5. Nebenanlagen: (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB + § 14(1) BauNVO)

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

Der Abstand der Nebenanlagen zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 5.00m betragen, zu privaten Grundstücksgrenzen mindestens 2.50 m.

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

Pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohnungen zugelassen.

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

Die festgesetzten Flächen sind mit einheimischen Obstbäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Der Standort der Bäume darf bis 5m verschoben werden.

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

Der im Lageplan eingetragene Baum ist dauernd zu erhalten und gegebenenfalls nachzupflanzen.

## B. Örtliche Bauvorschriften: (§ 74 LBO)

### 1. Gestaltung der Außenanlagen und Stellplätze: (§ 74 (1) Nr. 3 + (3) Nr. 2 LBO)

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

Erschliessungsflächen (Garagenzufahrten, Wege) und oberirdische Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen (Abflussbeiwert  $\leq 0.5$ ) 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 im Massstab 1:100 oder 1:200 einzureichen. (§ 3 (6) BauVorlVO).

### 2. 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.

### 3. Sammeln von Niederschlagswasser: (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Zum Sammeln von Niederschlagswasser sind entsprechende Anlagen (z. B. Zisternen) einzurichten. Das Fassungsvermögen (Rauminhalt) der Anlagen muß pro angefangene 100 m<sup>2</sup> Gebäude - Dachfläche mindestens 2 m<sup>3</sup> betragen.

## 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 D SchG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 D SchG 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 (Bod SchG), insbesondere auf § 4, wird verwiesen. 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) 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 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. Abschleppen des Oberbodens, Boden auftrag) nur mit Kettenfahr-

### 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

331. 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.

332. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschliessen sind.

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

334. 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 Einbruchschutz zu achten. Auf die Möglichkeit einer kostenlosen sicherungstechnischen Beratung durch die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bei der Polizeidirektion Waiblingen, Tel. 07151 | 562586, wird verwiesen.

8. Pl

Dr

B. C

1. G

D

S

E

w

B

M

e

2. S

-

-

-

S

3. S

Z

ri

G

## Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss gemäss § 2 (1) BauGB am ..... 16. 03. 2004

Auslegungsbeschluss gemäss § 3 BauGB am ..... 22. 07. 2008

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäss § 3 BauGB vom.....bis ..... 11.08.2008-12.09.2008

Als Satzung gemäss § 10 (1) BauGB vom Gemeinderat beschlossen am ..... 21. 10. 2008

In Kraft getreten gem. § 10(3) BauGB durch die öffentliche Bekanntmachung im Gemeindeblatt am ..... 30.10.2008

Rudersberg, den ..... 30.10.2008



Kaufmann  
Bürgermeister

Gefertigt: Winterbach, den 30. Juni 2008



(Unterschrift)

Vermessungsbüro  
Rudi Schüle  
Eichenweg 22  
73650 Winterbach  
Tel. 07181 / 7 2 2 1 1  
Fax. 07181 / 4 5 4 5 3

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 23.10.2008



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 Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58, BGBl. III 213-1-6).
- die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Art. 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).