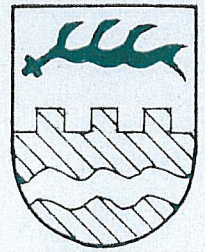


Rem  
Ger  
Ger  
Flu  
Flu

Rems-Murr-Kreis  
Gemeinde Rudersberg  
Gemarkung Schlechtbach  
Flur: 4 (Oberschlechtbach)  
Flur: 5 (Unterschlechtbach)



# Beb. Plan u. Örtliche Bauvorschriften „Heilbronner Straße Ost“

— Verfahren nach § 13a BauGB —

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

## Zeichenerklärung:



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



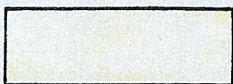
Mischgebiet (§ 6 BauNVO) — Siehe Text A. 1. —



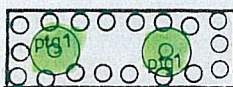
Von der Bebauung freizuhalten  
Fläche (Sichtfeld) (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)



Kennzeichnung von Flächen für besondere  
bauliche Vorkehrungen (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB) — Siehe Text A. 3. —



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



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen  
von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)  
Siehe Text A. 4.

10

18

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)

Ml = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind die in § 6 (2) Nr.1-5 BauNVO genannten baulichen Anlagen.

Die Ausnahmen nach § 6(3) BauNVO sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

In den Erdgeschossen (Eingangsebenen Heilbronner Straße/L1148) sind nur gewerbliche/freiberufliche Nutzungen zugelassen. Eine Wohnnutzung in den Erdgeschossen ist ausgeschlossen.

Der Anteil der gewerblichen/freiberuflichen Nutzungen im Plangebiet muss mindestens 50% betragen.

### 2. Von der Bebauung freizuhaltende Fläche (Sichtfeld): (§9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten, die mehr als 0,6m über die Fahrbahnoberkante hinausragt.

### 3. Kennzeichnung von Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen: (§9 (5) Nr.1 BauGB)

3.1. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind aufgrund der Schalleinwirkungen durch den Straßenverkehr auf der Landesstraße 1148 Überschreitungen der Orientierungswerte für ein Mischgebiet zu rechnen. Da aktive Schallschutzmaßnahmen ausscheiden, müssen bei Gebäuden im Plangebiet, die von Überschreitungen der Orientierungswerte betroffen sind, die Aufenthaltsräume durch passive Schallschutzmaßnahmen (bauliche Maßnahmen an Gebäude) vor den Lärmbelastigungen des Straßenverkehrs geschützt werden. Als geeignete Maßnahmen kommen u.a. in Betracht die Gebäudeanordnung, die Grundrissgestaltung und die baulichen Schallschutzmaßnahmen.

3.2. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann bei einem 100-jährigen Hochwasser (HQ 100) der Wieslauf überflutet werden.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und bei einer Bebauung sind Vorkehrungen zum Hochwasserschutz zu treffen. In diesem Zusammenhang ist ein Nachweis für den Ausgleich in Anspruch genommener Überflutungs-/Retentionsflächen zu führen.

Auf §31b des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -) des Bundes in der derzeit geltenden Fassung wird ausdrücklich verwiesen.

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

pfg 1: Pflanzung von Bäumen.

An den bezeichneten Stellen sind heimische, großkronige Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort kann nach planerischen Anforderungen von der Plandarstellung abweichen, die Anzahl ist bindend. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Lichtraumprofile für öffentliche Verkehrsflächen sind zu beachten.

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

Acer platanoides — Spitzahorn      Acer pseudoplatanus — Bergahorn

Tilia cordata-Sorten — Linde      Tilia europaea-Sorten — Linde

Fraxinus excelsior — Esche      Ulmus glabra — Ulme

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

Acer platanoides — Spitzahorn

Acer pseudoplatanus — Bergahorn

Tilia cordata-Sorten — Linde

Tilia x europaea-Sorten — Linde

Fraxinus excelsior — Esche

Ulmus glabra — Ulme

pfg 2: Pflanzung von Bäumen an nicht überdeckten Stellplätzen

Pro 5 Stellplätze ist ein einheimischer mittelkroniger Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro Baumstandort ist ein nicht verdichteter Pflanzbereich von mindestens  $7\text{ m}^2$  vorzusehen.

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

Acer campestre — Feldahorn

Acer platanoidis-Sorten — Spitzahorn

Carpinus betulus — Hainbuche

Sorbus aucuparia — Mehlbeere

Prunus avium 'Plend' — Vogelkirsche (nicht fruchtend)

Tilia x europaea-Sorten — Linde

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

### 1. Stellplatzflächen: (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Oberirdische 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.

### 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.

## 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 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 Verwendung 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

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

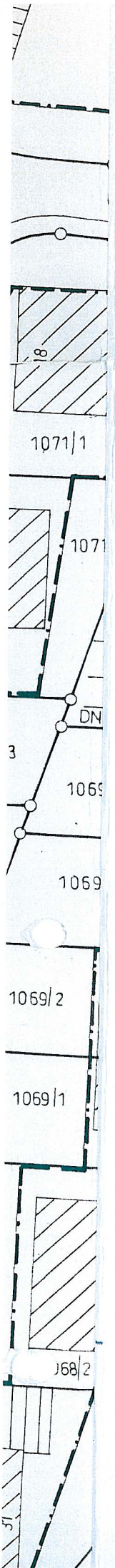
3.3.2. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

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. 07151/562586, wird verwiesen.



Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss gemäss § 2 (1) BauGB am

21/10/2008

Auslegungsbeschluss gemäss § 3 BauGB am

21/10/2008

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäss § 3 BauGB vom.....bis

24/11-30/11/2008

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

13/10/2009

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

11/03/2010

Rudersberg, den 10/03/2010

*DLW*

Kaufmann  
Bürgermeister



Gefertigt: Winterbach, den 24. September 2008

*Schüle*

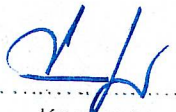
(Unterschrift)

Vermessungsbüro  
Rudi Schüle  
Eichenweg 22  
73650 Winterbach  
Tel. 07181 | 72211  
Fax. 07181 | 45453

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 15/10/2009



Kautmann  
Bürgermeister



---

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (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 (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 8.8.1995 (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).