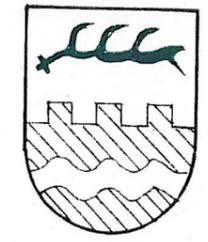
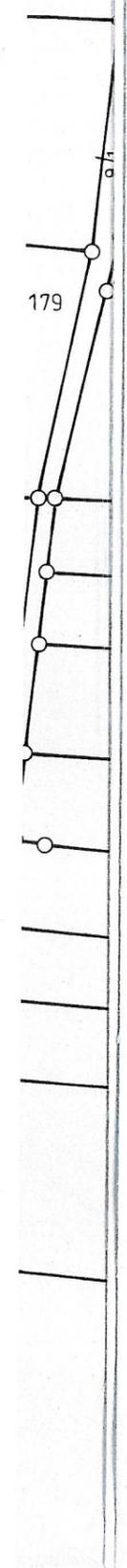


Rems
Ger
Ger
Flu

191

179



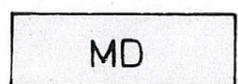
Rems - Murr - Kreis
Gemeinde Rudersberg
Gemarkung Schlechtbach
Flur: 4 (Oberschlechtbach)

Beb. Plan u. Örtliche Bauvorschriften „Änderung + Erweiterung Straßen- kreuzung Oberschlechtbach“

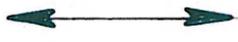
Vorgang: Beb. Plan „Straßenkreuzung Oberschlechtbach“ r.v. 28.4.1994

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

Zeichenerklärung:

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9(7) BauGB)
-  Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- 
 - ← Nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - ← Überbaubare Grundstücksfläche (§9(1) Nr.2 BauGB)
 - ← Baugrenze (§ 23(3) BauNVO)

Art d. baul. Nutzung	Firsthöhe	Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	—	
Bauweise	Dachform	

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

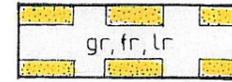
 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung

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

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

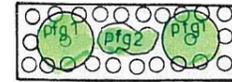
SD/PD

Satteldach/ Puttdach



gr, fr, lr

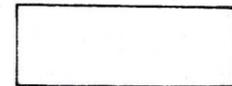
Gehrecht, Fahrrecht, Leitungsrecht (§9(1)Nr.21 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9(1)Nr. 25a BauGB) Siehe Text A.10.

EFH 288.65

Erdgeschoßfußbodenhöhe 288.65



Private Grünfläche (§9(1)Nr.15 BauGB) (Gärtnerische Nutzung)



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)

MD = Dorfgebiet (§5 BauNVO)

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

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

Siehe Nutzungsschablone im Lageplan.

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



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

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 1,50 m überschreiten.

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

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

Die zulässige Zahl der Wohnungen wird begrenzt:

Maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus.

Maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte.

8. 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 Firsthöhe (FH) von 8,00m bezogen auf die im Lageplan

8. 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 Firsthöhe (FH) von 8.00m bezogen auf die im Lageplan eingetragene Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH).

9. Gehrecht, Fahrrecht, Leitungsrecht: (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

Gehrecht, Fahrrecht und Leitungsrecht zugunsten von Flst. 466.

Siehe Eintrag im Lageplan.

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

pfg 1: Pflanzung von Bäumen.

An den bezeichneten Stellen sind heimische, hochstämmige Bäume 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.

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

Obstbäume (Regionale Sorten).

Acer campestre — Feldahorn

Carpinus betulus — Hainbuche

Crataegus laevigata Sort. — Weißdorn

Prunus avium — Vogelkirsche

Sorbus aria — Mehlbeere

Tilia cordata -Sorten- — Linde

pfg 2: Pflanzung von Sträuchern.

Entlang der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenzen sind auf einer Breite von 5 m heimische Sträucher als Feldgehölz zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

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

Cornus sanguinea — Hartriegel

Corylus avellana — Hasel

Euonymus europaeus — Pfaffenhütchen

Sambucus nigra — Holunder

Rosa canina — Heckenrose

Viburnum lantana — Schneeball

Ligustrum vulgare — Liguster

Re
Ge
Ge
Fl

191

179

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 ≤ 0.5) hergestellt werden. Wasserdurchlässige Beläge sind z. B. Rasensteine, Spurplatten, Schotterrasen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen. Mit dem Bauantrag ist ein Plan zur Gestaltung der Freiflächen im Massstab 1:100 oder 1:200 einzureichen. (§ 3 (6) BauVort VO).

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

— Wohneinheiten bis 50 qm Wohnfläche: 1 Stellplatz.

— Wohneinheiten bis 70 qm Wohnfläche: 1.5 Stellplätze.

— Wohneinheiten über 70 qm Wohnfläche: 2 Stellplätze.

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

3. Dachform: (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Wohngebäude: Satteldach oder Puttdach.

Garagen: Flachdach mit Begrünung.

4. Außenantennen: (§ 74 (1) Nr. 4 BauGB)

Je Gebäude ist max. 1 Außenantenne und 1 Satellitenempfangsanlage zulässig. Bei Errichtung einer Satellitenempfangsanlage auf dem Dach eines Gebäudes oder an der Fassade ist diese Anlage farblich an die Dachfarbe bzw. Fassadenfarbe anzugleichen, Werbehinweise auf der Anlage sind nicht zulässig.

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 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) 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

3.1.4. 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.

Re
Ge
Ge
Fl

191

179

Verfahrensvermerke:

- Aufstellungsbeschluss gemäss § 2 (1) BauGB am 21.04.2009
- Auslegungsbeschluss gemäss § 3 BauGB am 21.04.2009
- Öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäss § 3 BauGB vom.....bis 25.05.2009-26.06.2009
- 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 22/10/2009

Rudersberg, den 22/10/2009


Kaufmann
Bürgermeister



Gefertigt: Plüderhausen, den 21. April 2009


(Unterschrift)



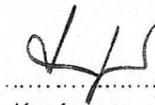
Ingenieurbüro für Vermessung
und Geo-Information
Dipl.-Ing. (FH) Helmut Käser
Beratender Ingenieur
Schneeberg 46, 73655 Plüderhausen
Tel. 07181. 99990-0, Fax-020
E-Mail info@kaeser-vermessung.de

Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtliche genehmigte Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

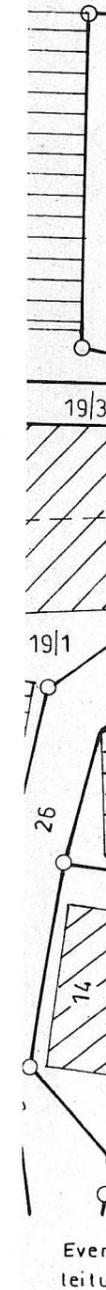
Ausfertigung:

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 15/10/2009



Kaufmann
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).