

Nv. IV/029

Beb. Plan „Teichackerweg Nord“

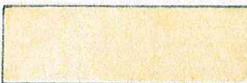
Vorgang: Beb. Plan „Freibadweg II“ gen. v. 13.10.1970

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

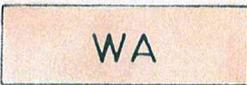
Zeichenerklärung:



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



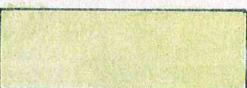
Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)



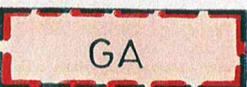
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



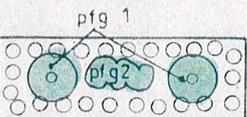
Nicht überbaubare Grundstücksfläche
 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)
 Baugrenze (§ 23(3) BauNVO)



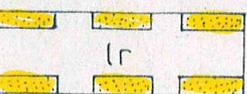
Öffentliche Grünfläche (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)



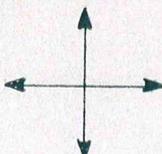
Garage (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)
 Siehe Text A.11.



Leitungsrecht (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)



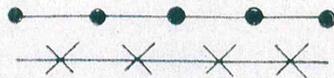
Gebäuderichtung (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)
 Die Eintragung im Lageplan ist zwingend.

Art d. baul. Nutzung	max. Trauf-/Firsthöhe
Grundflä-	Geschossflä-

Füllschema der Nutzungsschablone

Nutzung	Trauf-/Firsthöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform und Dachneigung

Füllschema der Nutzungsschablone



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)
 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung

0.4

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

05

Geschossflächenzahl (§ 16 (2) Nr. 2 BauNVO + § 20 BauNVO)

HB

Höhenbeschränkung siehe Text A.5.



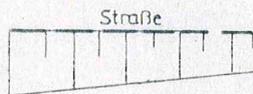
Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

SD 30 - 35°

Satteldach mit 30 - 35° Neigung

N 303

Höhenlinie mit Höhenzahl im neuen System



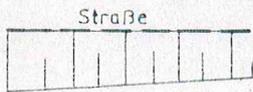
Aufschüttung

Flächen für Aufschüttungen und

Abgrabungen, soweit sie zur

Herstellung des Straßenkörpers

erforderlich sind (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)



Abgrabung

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)

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)

Geschoßflächenzahl (§ 16(2) Nr. 2 BauNVO + § 20 BauNVO)

Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.

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

 = Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO).

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

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

Der Abstand der Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche muß mindestens 5,00 m betragen.

Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen:

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

— Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) als Bezugshöhe,

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

Satteldach (SD) 4,20 m, Pultdach (PD) 5,40 m.

— Festlegung der max. zulässigen Gebäude- bzw. Firsthöhe (FH) von 8,90 m bezogen auf die EFH.

Traufhöhe (TH) = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberseite Dachhaut.

Eine Veränderung der EFH ist möglich, die auf die festgelegte EFH bezogenen Traufhöhen dürfen jedoch nicht überschritten werden.

Die max. zulässige Traufhöhe gilt für mindestens 2/3 der Gebäudelänge.

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

Die im Lageplan eingetragenen Gebäuderichtungen sind zwingend.

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

Bauliche Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücks-

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

Bauliche Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, Gebäude bis max. 20 cbm Bruttorauminhalt zugelassen, jedoch pro Baugrundstück nur 1 Gebäude. Der Abstand der baulichen Nebenanlagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen muß mind. 5.0 m betragen.

Innerhalb der Pflanzgebotsfläche pfg 2 sind zwischen Baugrenze und Bebauungplangrenze keine Nebenanlagen zulässig

8. Vortretende Bauteile: (§ 23(3) BauNVO + § 5 (6) Nr. 1, 2 LBO)

Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 (6) Nr. 1, 2 LBO dürfen die Baugrenze ausnahmsweise bis max. 1.50 m überschreiten.

9. Überbaubare Grundstücksflächen: (§ 9(1) Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23(3) BauNVO festgelegt.

10. 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.

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

pfg 1: Pflanzgebot für klein- und mittelkronige Einzelbäume

Auf jedem Baugrundstück ist pro angefangener 300m² Grundstücksfläche ein standortgerechter klein- oder mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Arten, die dieser Festsetzung entsprechen z.B.:

Acer campestre	—	Feldahorn	Carpinus betulus	—	Hainbuche
Prunus avium	—	Vogelkirsche	Pyrus piraster	—	Holzbinne
Sorbus aria	—	Mehlbeere	Sorbus aucuparia	—	Eberesche

Obstbaumhochstämme (Lokalsorten)

pfg 2: Pflanzgebot für freiwachsende Hecken

Innerhalb der im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind auf einer Breite von mind. 5 m standortgerechte heimische Sträucher als freiwachsende Hecke zur Ortsrandeingrünung zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Arten, die dieser Festsetzung entsprechen z.B.:

Acer campestre	—	Feldahorn	Cornus sanguinea	—	Roter Hartriegel
Coryllus avellana	—	Hasel	Evonymus europaeus	—	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	—	Liguster	Lonicera xylosteum	—	Rote Heckenkirsche
Rosa gallica	—	Essigrose	Rosa canina	—	Heckenrose
Viburnum lantana	—	Wölliger Schneeball			

B. Örtliche Bauvorschriften: (§ 74 LBO)

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

Wohngebäude: Satteldach mit 30-35° Neigung

Pultdach mit 12-18° Neigung – Pultdächer können bei gleicher Traufhöhe auch versetzt ausgeführt werden.

Gegengiebel, deren Längenbegrenzung 2/3 der Gebäudelänge des Hauptgebäudes nicht überschreitet, sind in der überbaubaren Fläche zulässig. Sie müssen mit dem First mind. 1m unter dem Hauptfirst bleiben und der Dachform des Hauptdaches entsprechen.

Garagen: Satteldach mit 25-30° Neigung

Flachdach mit Begrünung

Pultdach mit 12-18° Neigung

siehe unten nach Hinweise!

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

2.1. Die geneigten Dachflächen sind mit kleinformatischen, naturroten bis rotbraunen Dachdeckungselementen (Ziegelgröße) einzudecken.

Für Dachflächen mit einer Neigung bis max. 15°, z.B. bei Dachaufbauten, wird als Dacheindeckungsmaterial auch Metall (Zink, Kupfer, Alu) zugelassen.

Ausnahme sind Dachflächen als verglaste Flächen zugelassen, der Anteil der Glasflächen wird begrenzt auf max. 30% der Gesamtdachfläche.

2.2. Für Flachdächer, die nicht als Terrassen genutzt werden, ist 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 Dachrandausbildung, Dachform, Dachneigung, Art und Farbe der Dacheindeckung zwingend anzugleichen.

2.5. Für bauliche Nebenanlagen gelten folgende Festsetzungen:

– Dachform als Sattel- oder Pultdach.

– 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. Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 74 (1) Nr. 3 u. § 10 Nr. 1, 2, 3 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis 1,0m zugelassen, in begründeten Fällen sind Ausnahmen nach § 56 (3) LBO möglich.

An den Grundstücksgrenzen muß das Gelände angeglichen werden.

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

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

Je Gebäude 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.

5. Einfriedigungen: (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

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

5. Einfriedigungen: (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Als Einfriedigungen sind Hecken, Holzzäune oder Mauern zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Naturhecken zugelassen.

Zulässige Höhen der Einfriedigungen:

- lebende Einfriedigungen (Hecken): max. 1.5 m.
- Holzzäune: max. 1.2 m.
- massive Einfriedigungen (Mauern): max. 0.5 m.

Geländebedingte Stützmauern sind hiervon ausgenommen.

6. 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, Schotterrassen, 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).

7. 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.

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

Im gesamten Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen.

9. 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 m² Gebäude-Dachfläche mindestens 2 m³ 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 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 Genehmigung. 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) 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. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zul. Bodenpressung $< 1 \text{ N/cm}^2$) ausgeführt werden.

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.

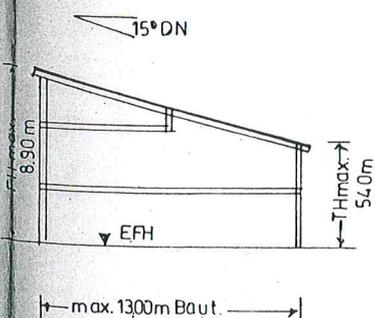
3.3.4 Unbrauchbare und / oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

4. Stellplatznachweis siehe Text B. 7.

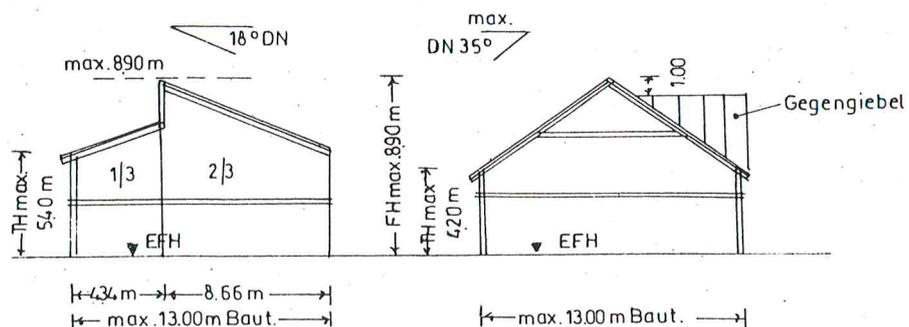
5. Werden bei Erdbewegungen Altlasten festgestellt, so ist dies dem Fachbereich „Technik“ des Umweltschutzamtes sowie dem Gesundheitsamt mitzuteilen.

6. 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 hingewiesen.

Variante Pulldach



Variante Satteldach



unmaßstäblich!

Verfahrensvermerke:

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

9.10.2001

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

18.10.2001

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

26.10.2001-27.11.2001

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

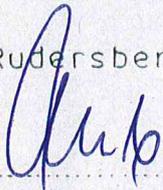
11.12.2001

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

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

21.11.2002

Rudersberg, den 21.11.2002



Schneider
Bürgermeister



Rudi Schüle
(Unterschrift)

Vermessungsbüro
Rudi Schüle
Eichenweg 22
73650 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 04.07.2002



Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S.2141)
- 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)
- 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.