

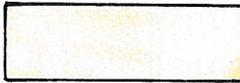
# Beb. Plan u. Örtliche Bauvorschriften „ Teichackerweg Süd “

Masstab 1:500 (Auszug aus dem Liegenschaftskataster)

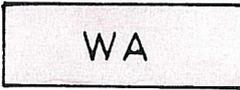
## Zeichenerklärung:



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



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



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



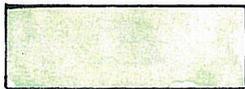
Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)



Garage (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)



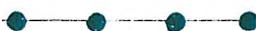
Private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Art d. baul. Nutzung	Dachform + Dachneigung bei Satteldach TH, FH
Grundflächenzahl	—
Bauweise	Dachform + Dachneigung bei Pultdach TH, FH, SG

Füllschema der Nutzungsschablone



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung

0.4

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



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

SD 28 - 40°

Satteldach mit 28-40° Neigung

PD 8 - 20°

Pultdach mit 8 - 20° Neigung

TH 4.20m

Traufhöhe 4.20m

FH 9.00m

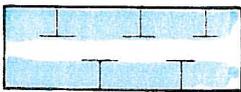
Firsthöhe 9.00m

SG 4.00m

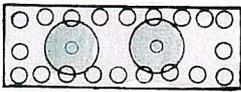
Stoffelgeschoß 4.00m



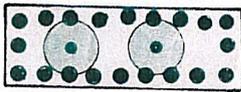
Höhenlinie mit Höhenzahl



Umgrenzung von Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ( § 9 (1) Nr. 20 BauGB)  
Siehe Text A.10.



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



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die  
Erhaltung von Bäumen ( § 9 (1) Nr. 25b BauGB)  
Siehe Text A.12.

943

944

Eventuelle  
Leitungen

0 5



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)

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)

Siehe Nutzungsschablonen 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 max. 1,50 m überschreiten.

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (Ga) und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, zwischen den Garagen bzw. überdachten Stellplätzen und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 5,00 m vorgeschrieben.

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

8. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen:

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

Die Höhenlage wird festgesetzt durch:

- Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) als Bezugshöhe.
- Festlegung der max. zulässigen Traufhöhe (TH) bezogen auf die EFH
- Festlegung der max. zulässigen Firsthöhe (FH) bezogen auf die EFH

Siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.

Traufhöhe = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

Firsthöhe = Schnittpunkt der Dachhautoberkanten.

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

Die max. zulässige Firsthöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge, die max. zulässige Traufhöhe gilt für mind 2/3 der Gebäudelänge.

9 Nebenanlagen (§ 9 (1) 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 mind 5,00 m betragen, zu privaten Grundstücksgrenzen mind. 2,50 m.

10 Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Randeingrünung Westseite (öffentliche Grünfläche).

Die Fläche ist zu 50 % als extensive Wiese anzulegen.

Ca. 50 % der Fläche ist mit frei wachsenden heimischen Sträuchern in Gruppen (Feldgehölze) zu bepflanzen. Zum Schutz der Fläche vor Oberflächenwasser aus den angrenzenden Ackerflächen ist eine Wiesenmulde entlang der Westgrenze vorzusehen.

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

Pflanzung von Bäumen.

An den bezeichneten Stellen sind heimische 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 Festsetzung entsprechen sind z.B.:

Obstbäume (Regionale Sorten)

Acer compestre — Feldahorn

Carpinus betulus — Hainbuche

Crataegus laevigata Sorten — Weißdorn

Prunus avium — Vogelkirsche

Sorbus aria — Mehlbeere

Tilia cordata-Sorten — Linde

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

Die im Lageplan eingetragenen Obstbäume sind dauernd zu erhalten und bei Abgang in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.

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

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

Wohngebäude: Satteldach mit 28-40° Neigung.

Pultdach mit 8-20° Neigung.

Garagen: Satteldach mit 28-40° Neigung.

Pultdach mit 20-35° Neigung.

Flachdach mit Begrünung.

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

Veränderungen des vorhandenen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis max. 1,00m zugelassen, in begründeten Fällen sind Ausnahmen nach § 31 (1) BauGB möglich.

Für die Zufahrten zu den Garagen sind die erforderlichen Abgrabungen bzw. Aufschüttungen zulässig. An den Grundstücksgrenzen ist ein harmonischer Ausgleich zum Gelände auf den

Nachbargrundstücken vorzunehmen. Hinweis: Geländeänderungen müssen im ganzen Ausmass in den Bauvorlagen dargestellt werden.

### 3. 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. Rosensteine, 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) BauVerlVO).

### 4. 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.

### 5. 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 oder an der Fassade ist diese Anlage farblich an die Dachfarbe bzw. Fassadenfarbe anzugleichen. Werbehinweise auf der Anlage sind nicht zulässig.

### 6. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Im gesamten Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen.

## 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 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 Einbruchschutz zu achten. Auf die Möglichkeit einer kostenlosen sicherungstechnischen Beratung durch die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bei der Polizeidirektion Waiblingen, Tel. 07151/562586, wird verwiesen.
6. Bei der Anlage von Zisternen ist das Hinweisblatt Nr. 8 „Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke“ des Landratsamtes Rems - Murr - Kreis, Umweltschutzamt Fachbereich Technik, zu beachten.

## Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss gemäss § 2 (1) BauGB am ..... 23.09.2008

Auslegungsbeschluss gemäss § 3 BauGB am ..... 21.04.2009

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäss § 3 BauGB vom.....bis 19.10.2009-20.11.2009

Als Satzung gemäss § 10(1) BauGB vom Gemeinderat beschlossen am ..... 15.12.2009

In Kraft getreten gem. § 10(3) BauGB durch die öffentliche Bekannt-  
machung im Gemeindeblatt am ..... **29.04.2010**

Rudersberg, den **30.04.2010**



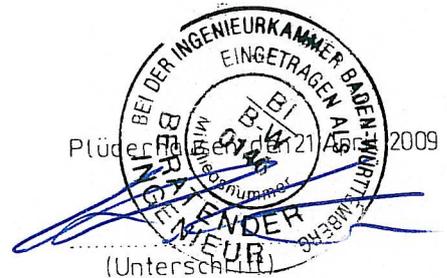
Kaufmann  
Bürgermeister

Gefertigt: Winterbach, den 24. November 2008



(Unterschrift)

Vermessungsbüro  
Rudi Schüle  
Eichenweg 22  
73650 Winterbach  
Tel. 07181 | 72211  
Fax. 07181 | 4 54 53



Ingenieurbüro für Vermessung  
und Geoinformation  
Dipl. Ing. (FH) Helmut Käser  
Beratender Ingenieur  
Schneeberg 46, 73655 Plüderhausen  
Tel. 07181.99990-0, Fax-020  
E-Mail info@kaeser-vermessung.de

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 23/12/2009

  
Kaufmann  
Bürgermeister



943

944

---

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).