



REMS-MURR-KREIS
GEMEINDE RUDERSBERG
GEMARKUNG RUDERSBERG
FLUR WALDENSTEIN

BEBAUUNGSPLAN + ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:

" WALDENSTEIN "

VERFAHRENSVERMERKE.

- | | | |
|--|--------------------|------------|
| 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS [§ 2 (1) BAUGB] | AM | 20.03.2007 |
| 2. ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG VON ZIFF.1 [§ 2 BAUGB] | AM | 18.10.2007 |
| 3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE [§ 4 (1) BAUGB] | VOM 19.10.2007 BIS | 23.11.2007 |
| 4. FESTSTELLUNG DES ENTWURFES: | AM | 11.12.2007 |
| 5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT [§ 3 (2) BAUGB] | | |
| -ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG: | AM | 20.12.2007 |
| -ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG | VOM 28.12.2007 BIS | 29.01.2008 |
| 6. BENACHRICHTIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE [§ 3 (2) BAUGB] | AM | 18.12.2007 |
| 7. SATZUNGSBESCHLUSS [§ 10 (1) BAUGB] | AM | 26.02.2008 |
| 8. INKRAFTTRETEN [§ 10 (3) BAUGB] DURCH ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT DER GEMEINDE | AM | 31/07/08 |

AUSFERTIGUNG:

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES BEBAUUNGSPLANES MIT SEINEN FESTSETZUNGEN DURCH ZEICHNUNG; FARBE; SCHRIFT UND TEXT MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜSSEN DES GEMEINDERATES ÜBEREINSTIMMT UND DASS DIE FÜR DIE RECHTSWIRKSAMKEIT MASSGEBENDEN VERFAHRENSVORSCHRIFTEN BEACHTET WURDEN:

RUDERSBERG; DEN 29/07/08


(Bürgermeister)

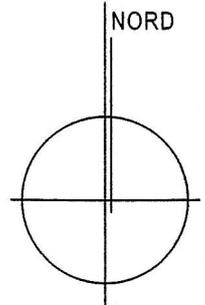
LAGEPLAN M. 1:500

GEFERTIGT: RUDERSBERG, DEN 27.11.2007 / 08.02.2008


LEISSLE
ARCHITEKTUR+
STADTPLANUNG

DIPLOM - INGENIEUR
WOLFGANG LEISSLE
FREIER ARCHITEKT
STADTPLANER AKBW
KREHWINKLERSTR. 9
73635 RUDERSBERG
TEL. 07183 - 7140
FAX 07183 - 3657

NORD



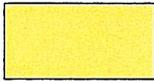
PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

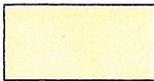


DORFGEBIET

VERKEHRSFLÄCHEN

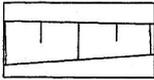


ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

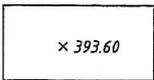


PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE

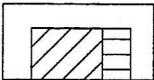
SONSTIGE DARSTELLUNGEN / FESTSETZUNGEN



BÖSCHUNG



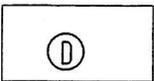
HÖHENKOTEN



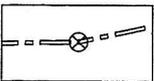
BEST. GEBÄUDE



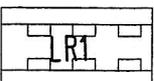
GELTUNGSBEREICH



DENKMAL



ABWASSERKANAL



LEITUNGSRECHT 1



LEITUNGSRECHT 2

BEBAUUNGSPLAN + ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

TEXTTEIL

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Alle genannten Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung vom 20.7.2004 unter Bezug auf die Neubekanntmachung des Baugesetzbuches vom 23.9.2004 (BGBl. I, S. 2414) nach den Änderungen durch Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG-Bau), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung vom 21.12. 2006 (BGBl. I, Nr. 3316).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. 4.1993 (BGBl. I.S. 466).
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**
vom 18. 12.1990, (BGBl. I,1991 S.58)
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**
in der Fassung vom 8. 8.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert 14.12. 2004 (GBl. S. 884).

Sämtliche bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes werden aufgehoben.

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

1. Planungsrechtliche Festsetzungen: (§ 9(1+2) BauGB+ §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung: (§ 9(1) Nr.1 BauGB)+ §§ 1-15 BauNVO) MD = Dorfgebiet (§ 5 BauNVO).

1.2 Leitungsrecht : (§9(1) Nr.21 BauGB)

LR 1 = Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Rudersberg

LR 2 = Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der angrenzenden Grundstücke innerhalb der Burganlage

2. Örtliche Bauvorschriften: (§ 9(4) BauGB + § 74 LBO)

2.1 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 Stellplatzflächen 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) BauVorVO).

3 Hinweise:

- 3.1 Die zur Befestigung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Betonfundamente für Rand- und Rabattensteine sind vom jeweiligen Anlieger zu dulden.
- 3.2 Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde (LRA Rems-Murr-Kreis) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Bau-Maßnahmen Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen, das LRA Rems-Murr-Kreis als untere Wasserbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen.
Jede Grundwasserhaltung im Zuge einer Baumassnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der behördlichen Zustimmung. Das Einlegen von Dränagen zur dauerhaften Grundwasserableitung nach Abschluss der Bauarbeiten ist nicht zulässig.
- 3.3 **Bodenschutz:**
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG), insbesondere auf § 3, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens (s. Hinweisblatt Nr.3 "Bodenschutz bei Baumaßnahmen" des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis).
- 3.4 Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.
- 3.5 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.
- 3.6 Das Gebiet der Burg Waldenstein befindet sich innerhalb der Zone III B des geplanten Wasserschutzgebiets Tiefbrunnen Rudersberg. Das Gebäude 7/1 auf dem Flurstück 49/1 liegt zusätzlich in der Zone III / IIIA des geplanten Wasserschutzgebiets für die Holzwarthen- und Zumhofquelle.
Das Informationsblatt Nr. 2 "Bauen im Wasserschutzgebiet - Zone III" ist zu beachten.
- 3.7 Bei der Burg Waldenstein handelt es sich in Sachgesamtheit um ein Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG. Dazu gehören das Bauernhaus Nr. 3 mit Resten der Ökonomie von 1786, die Burggaststätte Waldenstein (Nr. 8 und 9), die in die gegen die Bergseite fünfseitig gebrochene, schildmauerartig verstärkte Ringmauer der Burg gebaut ist, sowie die Ringmauer des frühen 13. Jahrhunderts.
Für den eigentlichen Burghof (Flurstücke 4, 13/1, 13/5, 18/1, 18/6 und 18/8) gilt, daß jede Veränderung, die mit Bodeneingriffen verbunden ist, dem Ref. Denkmalpflege vorzulegen ist. (RPS Ref. 25 Denkmalpflege, Tel. 0711-90445183)