

Landkreis: Rems-Murr-Kreis
Gemeinde: Rudersberg
Gemarkung: Asperglen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Schönblick

Maßstab 1 : 500

ENTWURF

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Bebauungsvorschlag zum Bebauungsplan ausgearbeitet.



Plüderhausen, den 27.10.2015/25.08.2016

Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	24.11.2015
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	03.12.2015
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	von 11.12.2015	bis 22.01.2016
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	von 11.12.2015	bis 22.01.2016
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am.....	
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am.....	
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	von	bis
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am.....	
Ausgefertigt: Rudersberg, den.....		

Kaufmann, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften (§ 10 (3) BauGB) am.....

In – Kraft – Treten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften (§ 10 (3) BauGB) am.....

Zur Beurkundung:

Kaufmann, Bürgermeister

Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2009 (GBl. S. 185) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357) geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 73). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Aufhebungen: Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Bebauungsplan „Schönblick“ Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO. Die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan

- a) Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr.1 BauNVO + § 19 BauNVO)
- b) Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO + § 20 BauNVO)
- c) Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) Nr.4 BauNVO + § 18 BauNVO) (vgl. Schemaschnitt)

– bei Satteldach (SD), Walmdach (WD)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan durch Festsetzung der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH), jeweils in Metern über Normalnull (m ü NN), festgesetzt. Die Traufhöhe (TH) wird am Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut gemessen, für die Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Dachflächen maßgebend. Die Traufhöhe ist auf mindestens zwei Drittel der Gebäudelänge einzuhalten.

– bei Pultdach (PD)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist als Normalnullhöhe (NN) festgesetzt. Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Dachhaut) muss mindestens 1m unter der im Plan als Firsthöhe (FH) festgesetzten Höhe liegen. Die festgesetzte Traufhöhe ist bei Pultdächern nicht einzuhalten.

– bei Staffelgeschoss

Die Grundfläche des Staffelgeschosses muss mindestens 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen.

1.3 Höhenlage baulicher Anlagen und Gebäudehöhen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan als Normalnullhöhe (m ü NN) als Höchstmaß festgesetzt. Unterschreitungen sind zulässig.

1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- a) besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise.

Zugelassen sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 16 m und seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b₁).

- b) besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise.

Zugelassen sind Einzelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 16 m und seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b₂).

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die zulässige Zahl der Wohnungen ist begrenzt auf zwei Wohnungen im Einzelhaus und zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte.

1.6 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
2. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 1,5 m überschritten werden. Mit Terrassen dürfen die festgesetzten Baugrenzen überschritten werden. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.

1.7 Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

- a) Garagen - eingeschossig - und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ga) zulässig.

Offene Stellplätze sind allgemein auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- b) Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne des § 2 (2) LBO sind bis zu einer Größe von max. 30m³ auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ihre Anzahl ist auf ein (1) Nebengebäude pro Baugrundstück beschränkt. Von öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Abstand von mind. 2,0m eingehalten werden.

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

- a) Die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.
- b) Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigung ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.
- c) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.
- d) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.
- e) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.

1.9 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- a) Flächiger Pflanzzwang (PZ): Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind durchgehend mit heimischen, standortgerechten, Obst- und/oder Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 75 m² zu bepflanzende Fläche je Baugrundstück sind mindestens ein regionaltypischer Obsthochstamm, alternativ ein kleinkroniger heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe, 3 x verpflanzt mit Ballen und zwei Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Bei Strauchpflanzungen sind 2 x verpflanzte Gehölze mit Ballen mit einer Höhe von 100-150 cm zu verwenden. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. (Artenempfehlung siehe 1.9 c).

- b) Pflanzzwang – Einzelbäume (PZ/E): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend. (Artenempfehlung siehe 1.9 c)
- c) Artenempfehlung zum Pflanzzwang: **Bäume**, 4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 bzw. 18-20 (Sortenauswahl ist möglich): Bergahorn - Acer pseudoplatanus, Birne - Pyrus communis, Eisbeere - Sorbus torminalis, Feldahorn - Acer campestre, Gewöhnliche Esche - Fraxinus excelsior, Gewöhnliche Traubenkirsche - Prunus padus, Hainbuche - Carpinus betulus, Speierling - Sorbus domestica, Spitzahorn - Acer platanoides, Vogelbeere - Sorbus aucuparia, Vogel-Kirsche - Prunus avium, Winterlinde - Tilia cordata, heimische Obstbäume. **Sträucher**, 2 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 40 -60 cm /100 - 150 cm: Echte Hunds-Rose - Rosa canina, Haselnuss - Corylus avellana, Heckenkirsche - Lonicera xylosteum, Gewöhnlicher Liguster - Ligustrum vulgare, Gewöhnliches Pfaffenhütchen - Euonymus europaeus, Gemeiner Schneeball - Viburnum opulus, Roter Hartriegel - Cornus sanguinea, Schwarzer Holunder - Sambucus nigra, Trauben-Holunder - Sambucus racemosa, Wolliger Schneeball - Viburnum lantana, Wein-Rose - Rosa rubiginosa. **Bodendecker**, 3 - 9 Stück pro m², mit Topfbällen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm (geeignet zur Bepflanzung des Baumumfeldes): Efeu - Hedera helix, Fünfinger-Strauch – Potentilla (in Sorten), Gefleckte Taubnessel - Lamium maculatum, Spierstrauch - Spiraea (in Sorten), Blauroter Steinsame - Buglossoides purpureocaerulea, Blut-Storchschnabel - Geranium sanguineum, Kaukasusvergissmeinecht - Brunnera macrophylla. **Stauden und Gräser** (geeignet zur Bepflanzung des Baumumfeldes): Prachtstorchschnabel - Geranium x magnificum, Weißer Storchschnabel - Geranium sanguineum 'Album', Waldstorchschnabel - Geranium sylvaticum Mayflower', Storchschnabel - Geranium endressii, Storchschnabel - Geranium macrorrhizum 'Spessart, Teppich-Waldsteinia - Waldsteinia ternata, Taglilien - Hemerocallis (in Sorten), Immergrün - Vinca minor 'Grüner Teppich', Salbei - Salvia officinalis (in Sorten), Katzenminze - Nepeta x faassenii, Fetthenne - Sedum telephium 'Herbstfreude', Oregano - Origanum vulgare (in Sorten), Frauenmantel - Alchemilla mollis, Achillea millefolium - Achillea millefolium, Reitgras - Calamagrostis x acutiflora, Rutenhirse - Panicum virgatum, Riesensegge - Carex pendula. **Extensive Dachbegrünung**, ohne Wasseranstau, Schichthöhe 10 cm: Stauden: Dalmatiner Polster-Glockenblume - Campanula portenschlagiana, Hängepolster-Glockenblume - Campanula poscharskyana, Teppich-Hornkraut - Cerastium arvense, Karthäuser-Nelke - Dianthus carthusianorum, Teppich-Schleierkraut - Gypsophila repens 'Rosa Schönheit', Gewöhnliches Sonnenröschen - Helianthemum nummularium, Kleines Habichtskraut - Hieracium pilosella, Steinbrech-Felsenelke - Petrorhaga saxifraga, Frühlings-Fingerkraut - Potentilla neumanniana, Großblütige Braunelle - Prunella grandiflora, Kleines Seifenkraut - Saponaria ocymoides, Illyrisches Bohnenkraut - Satureja montana ssp. illyrica, Trauben-Steinbrech - Saxifraga paniculata, Kleinasien-Sedum - Sedum lydium, Weißer Mauerpf Pfeffer - Sedum album, Kamtschatka-Fetthenne - Sedum kamtschaticum, Tripmadam - Sedum reflexum, Milder Mauerpf Pfeffer - Sedum sexangulare, Kaukasus-Fetthenne - Sedum spurium, Dachwurz-Hybriden - Sempervivum-Hybriden, Bressingham Thymian - Thymus doerferi Bressingham Seedling, Kriechender Thymian - Thymus serpyllum, Gräser: Blau-Schwengel - Festuca glauca, Stachel-Schwengel - Festuca punctoria, Blaugraues Schillergras - Koeleria glauca, Zwiebel- und Knollenpflanzen: Blau-Lauch - Allium caeruleum, Nickender Lauch - Allium cernuum, Gelber Lauch - Allium favum, Nickender Lauch - Allium nutans, Berg-Lauch - Allium senescens ssp. montanum, Kugel-Lauch - Allium sphaerocephalon, Kleine Bart-Iris (in Sorten) - Iris-Barbata-Nana (in Sorten). **Kletterpflanzen**: Nordseite: Efeu - Hedera helix, Schlingknöterich* - Polygonum aubertii, Südseite: Baumwürger* - Celastrus orbiculatus, Wilder Wein - Parthenocissus tricuspidata "Veitchii, Wilder Wein* - Parthenocissus quinquefolia, Ost-/ Westseite: Feuergeißblatt* - Lonicera x heckrottii, Gemeine Waldrebe - Clematis vitalba, Hopfen* - Humulus lupulus, Jelängerjelieber* - Lonicera caprifolium, Schlingknöterich* - Polygonum aubertii

* gekennzeichneten Arten benötigen eine Rank- bzw. Kletterhilfe

1.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

- a) Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und ohne Entschädigung zu dulden. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten).
- b) Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den Baugrundstücken ohne Entschädigung zu dulden.

1.11 Zuordnungsfestsetzung für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich nach § 1a (3) BauGB (§ 9 (1a) Satz 2 BauGB)

Zur Kompensation für nicht im räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes auszugleichende Beeinträchtigungen werden den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schönblick“ nachfolgende Maßnahmen zugeordnet:

- wird vor der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden ergänzt -

Hinweis:

- a) Die Inhalte des Merkblattes „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis sind bei allen Erdarbeiten zu beachten (Download unter www.rems-murr-kreis.de/Service und Verwaltung/Formulare A-Z/Umweltschutz).
- b) Beim Bau und Betrieb von Zisternen ist das Merkblatt „Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis zu beachten (Download unter www.rems-murr-kreis.de/Service und Verwaltung/Formulare A-Z/Umweltschutz).
- c) Das Plangebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebiets Riegelshaldenquelle und Hägelesquelle, die von der Gemeinde Rudersberg für die öffentliche Grundwasserversorgung genutzt werden. Das Merkblatt „Bauen im Wasserschutzgebiet Zone III“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis ist zu beachten (Download unter www.rems-murr-kreis.de/Service und Verwaltung/Formulare A-Z/Umweltschutz).
- d) Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer von an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.
- e) Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals „ASPE001“ gem. § 2 DSchG: Fund bzw. Siedlungsplatz des Mesolithikums (10.000 - 5.500 v.Chr.) und des Jungneolithikums (4.500 - 2.700 v.Chr.) Von weiteren umfangreichen archäologischen Funden und Befunden gem. § 2 DSchG ist auszugehen. Sollten Bodeneingriffe geplant sein, ist das Regierungspräsidium Stuttgart - Referat 86, Archäologische Denkmalpflege - frühzeitig zu beteiligen, da im Vorfeld archäologische Untersuchungen auf Kosten des Planungsträgers notwendig sind. Sollten sich hier Befunde zeigen, so ist vor Baubeginn mit einer wissenschaftlichen Grabung zu rechnen, die mehrere Monate dauern kann.
- f) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 37 (4) WG). Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor deren Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 (4) WG).

2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schönblick“

2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

a) Dachform und Dachneigung:

Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: Entsprechend Planeintrag. Bei Doppelhaushälften ist die Dachneigung einheitlich zu wählen.

Garagen und Carports: Es sind ausschließlich extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

Von den Festsetzungen ausgenommen sind untergeordnete Dachflächen, wie z.B. Dachterrassen bei Staffelgeschossen, Dachaufbauten.

b) Farbgebung der Dächer: Die geeigneten Dachflächen sind mit kleinformatigen (Ziegelgröße), naturroten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachdeckungselementen einzudecken oder zu begrünen. Photovoltaik-Anlagen sind allgemein zulässig.

Für Dachaufbauten mit einer Neigung bis max. 15° wird als Dacheindeckungsmaterial auch Metall (Zink, Kupfer, Alu) zugelassen. Auf die Festsetzung 1.8 e) wird verwiesen.

2.2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Hecken aus heimischen Sträuchern (z.B. Wildrose, Holunder, Hasel, Liguster, Schneeball, Hartriegel, Hainbuche), Holzzäune oder Mauern zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Naturhecken zulässig.

Zulässige Höhen der Einfriedungen:

- lebende Einfriedungen (Hecken): max. 1,5 m
- Holzzäune: max. 1,2 m
- massive Einfriedungen (Mauern): max. 0,5 m, geländebedingte Stützmauern entlang Grundstücksgrenzen max. 1,5 m. Weitere Höhenunterschiede sind abzuböschten.

Von befahrbaren Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

2.3 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücksteile (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen sind mit Ausnahme der Erschließungs- und Stellplatzflächen gärtnerisch anzulegen.

2.4 Antennenanlagen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist max. 1 Außenantenne und 1 Parabolantenne zulässig.

2.5 Erhöhung der Zahl der Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 (1) LBO wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße wie folgt festgesetzt:

- | | |
|--------------------------------------------------|----------------------------|
| a) bei einer Wohnfläche bis zu 40 m ² | 1 Stellplatz je Wohnung |
| b) zwischen 40 und 70 m ² | 1,5 Stellplätze je Wohnung |
| c) bei Wohnungen über 70 m ² | 2 Stellplätze je Wohnung |

Halbe Stellplätze sind im Gesamtergebnis aufzurunden.

2.6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3, Nr. 2 LBO)

Dachwasser ist getrennt vom häuslichen Abwasser in Zisternen zu erfassen und gedrosselt dem Abfluss zuzuleiten. Hierbei ist die DIN 1988 zu beachten. Die Zisternen sind mit einem Retentionsvolumen von mind. 2,0 m³/100 m² angeschlossener Dachfläche und einem Drosselabfluss von mind. 0,15l/s/100 m² angeschlossener Dachfläche herzustellen.