

REMS-MURR-KREIS
GEMEINDE RUDERSBERG
GEMARKUNG SCHLECHTBACH
FLUR 3 (MITTELSCHLECHTBACH)

BEBAUUNGSPLAN + ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"HECKENWEG SÜD - 1. ÄNDERUNG"

TEXTTEIL Stand: 18.11.2016 / 1.3.2017

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetze vom 3.5.2005 (BGBl. I S. 1224), vom 21.6.2005 (BGBl. I S. 1818), vom 5.9.2006 (BGBl. I S. 2098), vom 13.12.2006 (BGBl. I S. 2878), und vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), vom 17.12.2008 (BGBl. I S. 2586), vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018), vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542), vom 31.7.2009 (BGBl. I S. 2585), vom 12.4.2011 (BGBl. I S. 619) vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509), vom 11.6.2013 (BGBl. I S.1548), vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- **Die 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), geändert durch Gesetz vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548).
- **Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18. 12.1990, (BGBl. I, 1991 S.58), geändert durch Gesetz vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f).
- **Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 5.3.2010 (GBl. S. 358), berichtigt am 25.5.2010 (GBl. S. 416), geändert durch Gesetz (LBO-ÄndG 2014) vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) in Kraft getreten am 1.3.2015
- **Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG)**, in der Fassung vom 29.3.1995 (GBl. S. 385), geändert durch Gesetz vom 14.3.2001 (GBl. S. 189), geändert 17.3.2006, zuletzt geändert am 23.6.2015 (GBl. S. 585).
- **Gesetz über Naturschutz- und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28.7.2011 (BGBl. I S. 1690.1700), zuletzt geändert am 31.8.2015 (BGBl. I. S. 1474).

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

Verfahren: nach § 13a BauGB, einfacher Bebauungsplan nach § 30 (3) BauGB

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

1. Planungsrechtliche Festsetzungen:
(§ 9(1+2) BauGB+ §§ 1-23 BauNVO)

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

WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Nicht zugelassen sind Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO:

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen

- 1.2 Bauweise:** (§ 9 (1) Nr.2 BauGB u. § 22 (2) BauNVO)
ED = offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- 1.3 Überbaubare Grundstücksflächen:** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 23 (1+3) BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.
Überschreitungen der Baugrenzen sind zugelassen für:
- Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5(6) Ziff.1+ 2 LBO bis max. 1,5 m
- Terrassen, dabei muss der Abstand zu öffentlichen Flächen mind. 2,0 m betragen.
- 1.4 Garagen und Stellplätze:** (§ 9 (1) Nr.4 BauGB u. § 12 BauNVO)
Garagen, überdachte PKW-Stellplätze (Carports) und überdachte Fahrrad-Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zwischen den Garagen bzw. überdachten PKW-Stellplätzen und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 5,0 m vorgeschrieben. Offene PKW-Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.
- 1.5 Nebenanlagen:** (§ 9 (1) BauGB u. § 14 (1) BauNVO)
Untergeordnete bauliche Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne des § 2 (2) LBO sind auf den Baugrundstücken auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis max. 40 cbm Bruttorauminhalt zugelassen, pro Baugrundstück ist max. 1 bauliche Nebenanlage zugelassen. Für bauliche Nebenanlagen sind folgende Mindestabstände einzuhalten:
- 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen
- 2,5 m zu privaten Grundstücksgrenzen
- 1.6 Beschränkung der Zahl der Wohnungen:** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Die zulässige Anzahl der Wohnungen wird beschränkt:
WA - Einzelhaus: max. 2 Wohnungen je Einzelhaus
- Doppelhaus: max. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte,
- 1.7 Pflanzbindungen:** (§ 9 (1) Nr.25b BauGB)
pfb 1: Erhalt von Bäumen
der im Lageplan gekennzeichnete Einzelbaum ist dauernd zu erhalten, entsprechend zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.
- 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 dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen (Abflussbeiwert > 0,5) hergestellt werden. Wasserdurchlässige Beläge sind z.B.: Rasensteine, Spurplatten, Schotterrassen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen, Dränsteine u. Ä.
In den Bauvorlagen ist die Gestaltung der Freiflächen darzustellen. Ein Pflanzplan, in dem die Außenanlagen, insbesondere Pflanzungen, Flächenbefestigungen (Wege, Zufahrten, Terrassen) und Stützmauern dargestellt sind (im Maßstab 1:100 oder 1:200), ist mit den Bauvorlagen vorzulegen (§ 6 LBOVVO).
- 2.2 Stellplatznachweis:** (§ 74 (2) Nr.2 LBO)
Abweichend von § 37 (1)LBO wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße wie folgt festgesetzt:
- Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche: 1 Stellplatz / Wohnung
- Wohnungen bis 70 m² Wohnfläche: 1,5 Stellplätze / Wohnung
- Wohnungen mit über 70 m² Wohnfläche: 2 Stellplätze / Wohnung
Sofern sich bei der Berechnung halbe Stellplätze ergeben, ist aufzurunden. Innerhalb der Stauraumflächen vor den Garagen bzw. Carports können keine baurechtlich anrechenbare Stellplätze nachgewiesen bzw. ausgewiesen werden.

2.3 Ordnungswidrigkeiten: (§ 75 (3) Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Auf die Bußgeldvorschrift des § 75 (4) LBO wird hingewiesen.

3 Hinweise:

- 3.1 Von Eigentümern von Grundstücken, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind zu dulden:
- Die zur Befestigung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Betonfundamente für Rand-, Rabatten- und Pflastersteine.
 - Das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschl. der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen.
- 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 Baumaßnahmen 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 Zustimmung der unteren Wasserbehörde. Ein Wasserrechtsverfahren kann in diesem Fall erforderlich werden. 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 Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG), insbesondere auf § 3, wird hingewiesen. Die Inhalte des Merkblattes "Bodenschutz bei Baumaßnahmen" des Landratsamts Rems-Murr-Kreis sind bei allen Erdarbeiten zu beachten (Download unter www.rems-murr-kreis.de/Service und Verwaltung/Formulare A-Z/Umweltschutz).
- 3.4 Bodenfunde / Denkmalschutz:
Innerhalb des Planbereichs sind am Heckenweg, entlang der alten Ettergrenze Belange der Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit berührt. Der historische Siedlungskern Mittelschlechtbach ist als archäologische Verdachtsfläche (Prüfball 1M) ausgewiesen. Auf die Kartierung der archäologischen Relevanzbereiche wird verwiesen.
Innerhalb des Geltungsbereichs sind damit im betroffenen rückwärtigen Grundstücksteil Stuttgarter Straße 15, sowie Stuttgarter Straße 15/1 (Flst.-Nrn.: 14 und 11) grundsätzlich archäologisch relevante Bereiche des historischen Ortskerns erfasst. Archäologische Befunde und Funde sind in nicht tiefgreifend gestörten Arealen nicht auszuschließen
Es wird ausdrücklich auf die Einhaltung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen: Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2 – Archäologische Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sind schriftlich in Kenntnis zu setzen.

- 3.5 Straßenbeleuchtung:
Für neu anzulegende Straßenbeleuchtungen und bei Ersatz vorhandener Anlagen ist zum Schutz nachtaktiver Tiere auf insektenschonende Leuchtmittel zu achten (z.B. durch Verwendung von Natrium-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel). Die Einrichtungen für die Straßenbeleuchtung sind entspr. § 126 (1) BauGB von den Eigentümern zu dulden.
- 3.6 Einbruchschutz:
Allen Bauherren wird eine Beratung zur Gebäudesicherheitstechnik von der Polizeidirektion Aalen - Kriminalprävention Außenstelle Fellbach, Fritzstr. 5, 70734 Fellbach empfohlen.
- 3.7 Geologie:
Aufgrund der geologischen Situation im Plangebiet werden bei geotechnischen Fragen und zur Abklärung der Tragfähigkeit des Baugrundes objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch entsprechende Fachbüros empfohlen.