

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

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

# Heckenweg Nord

Maßstab 1 : 500

**ENTWURF**

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



**LEISSLE  
ARCHITEKTUR +  
STADTPLANUNG**

KREHWINKLERSTR. 9  
73635 RUDERSBERG

TEL. 07183-7140  
FAX. 07183-3657

DIPLOM INGENIEUR  
WOLFGANG LEISSLE

ARCHITEKT@LEISSLE.NET

FREIER ARCHITEKT  
STADTPLANER AKBW

Plüderhausen, den 22.09.2016/25.04.2016

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	20.09.2016
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	29.09.2016
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	von 07.10.2016	bis 07.11.2016
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	von 07.10.2016	bis 07.11.2016
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	25.04.2016
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 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) 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 17 des Gesetzes vom 09. November 2010 (GBl. S. 793, 962) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501). 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 „Heckenweg Nord“ 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), versetztem Satteldach (vSD), Walmdach (WD), Zeltdach (ZD)  
Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Dach/Dachfirst) ist in Meter über Normalnull als Höchstmaß festgesetzt (HGP).
  - bei Pultdach (PD)  
Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Dachhaut/Attika) muss mindestens 1 m unter der im Plan als höchstem Gebäudepunkt (HGP) festgesetzten Höhe liegen.
  - 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 üNN) festgesetzt. Abweichungen von +/- 0,5 m sind zulässig.

Bei Bauflächen ohne zahlenmäßig festgelegte EFH ist diese dem Gelände, der Straße, der Nachbarbebauung sowie den entwässerungstechnischen Gegebenheiten, analog zu den festgesetzten Höhe, anzupassen.

### 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 (b).

### 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. Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen und Vorbauten im Sinne des § 5 (6) LBO um bis zu 1,5 m sind zulässig. Ebenso sind Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen mit Terrassen zulässig. 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. 30m<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup> zu bepfanzende 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. **Bo-dendecker**, 3 - 9 Stück pro m2, mit Topfbällen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm (geeignet zur Bepflanzung des Baumumfeldes): Efeu - Hedera helix, Fünifinger-Strauch – Potentilla (in Sorten), Gefleckte Taubnessel - Lamium maculatum, Spierstrauch - Spiraea (in Sorten), Blauroter Steinsame - Buglossoides purpureocaerulea, Blut-Storchschnabel - Geranium sanguineum, Kaukasusvergissmeinnicht - 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-Felsennelke - Petrorhagla 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 Mauerpfeffer - Sedum album, Kamtschatka-Fetthenne - Sedum kamtschaticum, Tripmadam - Sedum reflexum, Milder Mauerpfeffer - Sedum sexangulare, Kaukasus-Fetthenne - Sedum spurium, Dachwurz-Hybriden - Sempervivum-Hybriden, Bressingham Thymian - Thymus doerferi Bressingham Seedling, Kriechender Thymian - Thymus serpyllum, Gräser: Blauschwengel - 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, Jelängerjelier\* - Lonicera caprifolium, Schlingknöterich\* - Polygonum aubertii

\* gekennzeichneten Arten benötigen eine Rank- bzw. Kletterhilfe

### 1.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die im Lageplan mit „GFR“ dargestellten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer der Flurstücke Nrn. 334/1, 334/2 und 335 bis 341 zu belasten.

### **1.11 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.

#### **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](http://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](http://www.rems-murr-kreis.de/Service) und Verwaltung/Formulare A-Z/Umweltschutz).
- c) 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.
- d) 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).
- e) Das Plangebiet umfasst Teile des als archäologische Verdachtsfläche ausgewiesenen „historischen Ortskerns Mittelschlechtbach“ (Prüffall, 1M). Bei Bodeneingriffen sind daher archäologische Funde und Befunde grundsätzlich nicht auszuschließen.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde 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. Ausführenden Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

- f) Aufgrund der Nähe zur Stuttgarter Straße kann es im nordwestlichen Teil des Plangebiets zu Lärmbelästigungen kommen. Für geplante Neubauten werden daher schallschutztechnische Maßnahmen empfohlen wie beispielsweise die Anordnung von Schlaf- und Aufenthaltsräumen auf den der Straße abgewandten Seiten.
- g) Gemäß den aktuellen Hochwassergefahrenkarten (HWGK) liegen die nordwestlich gelegenen Flächen des Plangebiets in einem Hochwassergefährdeten Bereich (HQ 100). In hochwassergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der Anlagenordnung für wassergefährdete Stoffe (VAwS) in der jeweils gültigen Fassung.

## 2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Heckenweg Nord“

### 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 der Hauptgebäude: 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 <sup>2</sup> | 1 Stellplatz je Wohnung    |
| b) zwischen 40 und 70 m <sup>2</sup>             | 1,5 Stellplätze je Wohnung |
| c) bei Wohnungen über 70 m <sup>2</sup>          | 2 Stellplätze je Wohnung   |

Halbe Stellplätze sind im Gesamtergebnis aufzurunden.