

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

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

Scheunengebiet Gehren

Maßstab 1: 500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Bebauungsplanvorschlag des Vermessungsbüros Käser, Plüderhausen zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer: 220190072



Vermessung · Stadtplanung

Käser Ingenieure GbR

Büro Plüderhausen

Schneeberg 46, 73655 Plüderhausen
Tel.: 07181 / 99 99 0 - 0, Fax: -20
pluederhausen@kaeser-ingenieure.de
www.kaeser-ingenieure.de

Plüderhausen, den 29.05.2019

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am.....
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) vom	bis
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB) vom	bis
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am.....
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) 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	

Raimon Ahrens, Bürgermeister

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

Zur Beurkundung:

Raimon Ahrens, Bürgermeister

Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) 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 7 des Gesetzes vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

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 „Scheunengebiet Gehren“ Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO, **Zweckbestimmung „Scheunengebiet“**.

Zulässig sind Feldscheunen für Nebenerwerbslandwirte und nicht privilegierte Landwirte zur Unterstellung von landwirtschaftlichen Fahrzeugen, Geräten und Maschinen sowie zur Lagerung von Brennholz und Erntegut.

Räume die dem Aufenthalt von Personen und Tieren dienen sind unzulässig. Ebenfalls unzulässig ist die Unterbringung von Campingfahrzeugen (Wohnmobile, Wohnwagen u.ä.), Booten sowie PKW und LKW. Des Weiteren ist die Lagerung von Farben, Chemikalien und chemischen Flüssigkeiten u.ä. die nicht landwirtschaftlichen Zwecken dienen unzulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist definiert über die Grundflächenzahl und die maximale Gebäudehöhe.

a) Grundflächenzahl: Siehe Einschrieb im Plan

b) Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe, definiert als höchster Gebäudepunkt (HGP) gemessen von der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH, vgl. 1.3) bis zum First (Oberkante Dachhaut), darf maximal 7,5 m betragen (vgl. Planeinschrieb).

1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 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.

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

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

Zugelassen sind Gebäude mit einer Gesamtlänge von höchstens 20 m, aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b).

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

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

- a) Sofern es topografisch möglich ist, sind Erschließungs- und Hofflächen als wassergebundene Decken (Schotterfläche, Schotterrasen u.ä.) herzustellen.
- b) Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigung ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.
- c) Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist der anfallende Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- 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.

Hinweis:

- a) Im Plangebiet können Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt. Diese Funde sind der Gemeinde oder der Denkmalbehörde anzuzeigen. Dem Regierungspräsidium ist Gelegenheit zu geben, vor jeglichen Erdbewegungsarbeiten archäologische Untersuchungen durchzuführen.
- b) Auf Grund der geologischen Untergrundverhältnisse werden den Bauherren objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Scheunengebiet Gehren“:

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

- a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: Satteldach, Dachneigung 15 - 25 Grad (vgl. Planeintrag).
- b) Gestaltung der Außenfassaden und Dächer: Die Außenwandflächen einschließlich Tore der baulichen Anlagen sind einheitlich in senkrechter Holzschalung, natur oder braun zu gestalten. Zur Belichtung des Innenraums sind untergeordnete Lichtbänder zulässig. Zur Dachdeckung ist nur rotes bis rotbraunes Material zulässig. Dachaufbauten sowie Dachflächenfenster sind nicht zulässig. Der Dachvorsprung darf hofseitig maximal 1 m, im Übrigen maximal 50 cm betragen.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind unzulässig.

2.3 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedigungen sind unzulässig.