

Landkreis: Rems-Murr-Kreis  
Gemeinde: Rudersberg  
Gemarkung: Rudersberg (Flur: Mannenberg)

## Abgrenzungs- und Abrundungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

# Mannenberg, 2. Änderung **Entwurf**

Maßstab 1: 1000

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zur Abrundungssatzung ausgearbeitet.

Projektnummer: 2 2019 0124



**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 10.12.2019

### Verfahrenshinweise für die Abrundungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB) und Auslegungs-  
beschluss (§ 3 (2) BauGB) am 10.12.2019

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses  
(§ 2 (1) BauGB) und der Auslegung (§ 3 (2) BauGB) am.....

Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) von ..... bis .....

Satzungsbeschluss der Abrundungs- und Ergänzungssatzung  
(§ 10 (1) BauGB) am.....

Ausgefertigt: Rudersberg, den .....

Raimon Ahrens, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Inkrafttreten  
(§ 10 (3) BauGB) am.....

Zur Beurkundung:

Raimon Ahrens, Bürgermeister

# **Textteil für die Abgrenzungs- und Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

**Rechtsgrundlagen:** §§ 2, 9, 10, 13 und 34 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 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313). 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:

## **Abgrenzungs- und Abrundungssatzung Mannenberg, 2. Änderung**

### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1.1 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. Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen mit Terrassen sind ebenfalls zulässig. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.

#### **1.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

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

#### **1.3 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 Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.
- d) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink und deren Legierungen) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.
- e) Eine Rodung der nicht zu erhaltenden Gehölze im Satzungsgebiet ist nur im Zeitraum von 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig.
- f) Bauvorhaben sind gegenüber der freien Landschaft durch eine geeignete Bepflanzung aus gebietsheimischen Laubgehölzen einzugrünen.

Artenempfehlung: **Bäume**, 4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 bzw. 18-20 (Sortenauswahl ist möglich): Bergahorn, Birne, Eisbeere, Feldahorn, Gewöhnliche Traubenkirsche, Hainbuche, Speierling, Spitzahorn, Vogelbeere, Vogel-Kirsche - Prunus, Winterlinde, heimische Obstbäume. **Sträucher**, 2 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 40 -60 cm /100 - 150 cm: Echte Hunds-Rose, Haselnuss, Heckenkirsche, Gewöhnlicher Liguster, Gewöhnliches Pfaffenhütchen, Gemeiner Schneeball, Roter Hartriegel, Schwarzer Holunder, Trauben-Holunder, Wolliger Schneeball, Wein-Rose.

#### **1.4 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

Flächiger Pflanzzwang (PZ): Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind durchgehend mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Flächen sind von jeglicher baulichen Nutzung freizuhalten.

#### **Hinweise:**

- a) Im Plangebiet können Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt. Dem Regierungspräsidium ist Gelegenheit zu geben, vor jeglichen Erdbewegungsarbeiten archäologische Untersuchungen durchzuführen.
- b) 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](http://www.rems-murr-kreis.de) ► Landratsamt Politik ► Bürgerservice ► Online-Service ► Formulare ► Umweltschutz).
- c) Beim Bau und Betrieb von Zisternen ist das Merkblattes „Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis sind bei allen Erdarbeiten zu beachten (Download unter [www.rems-murr-kreis.de](http://www.rems-murr-kreis.de) ► Landratsamt Politik ► Bürgerservice ► Online-Service ► Formulare ► 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) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. 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 (§ 43 (1) und (6) WG).
- f) Auf Grundlage der geologischen Untergrundverhältnisse werden den Bauherren objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 empfohlen.
- g) Bei Abbrucharbeiten, Gehölzrodungen und Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass keine Lebensstätten geschützter Tierarten (z.B. Vogelnester, Fledermausquartiere, Mulch bewohnende Käfer oder Eidechsenvorkommen) beeinträchtigt werden. Den Bauherren wird empfohlen, sich die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit der Maßnahmen durch einen Sachkundigen bestätigen zu lassen. Eventuell erforderliche Gehölzrodungen dürfen nicht in der Vegetationsperiode von 01. März bis 30. September durchgeführt werden.

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Flachdächer von Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten.

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

Nicht überbaute Grundstücksflächen, die nicht als Zufahrten, Stellflächen, Fahrgassen, Feuerwehraufstellflächen und Wege benötigt werden, sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen, zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

### 2.3 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.