

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

**Entwurf**

# Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

## Mühlbachweg Erweiterung, 1. Änderung

Maßstab 1 :500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer: 220190031



**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 09.04.2019 / 12.06.2019 / 22.09.2020

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	09.04.2019
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	09.04.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	18.04.2019
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	18.04.2019
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	26.04.2019 bis 27.05.2019
Erneuter Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	22.09.2020
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	.....
Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom.....	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 des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, In - Kraft - Treten (§ 10 (3) BauGB) am.....

Zur Beurkundung:

Raimon Ahrens, Bürgermeister

# Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

**Rechtsgrundlagen:** §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) 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 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403) 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:

## 1. Bebauungsplan „Mühlbachweg Erweiterung, 1. Änderung“ 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 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) 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) Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) Nr.4 BauNVO + § 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan als höchster Gebäudepunkt (HGP SD/FD) in Metern über Normalnull (m üNN) festgesetzt. Maßgebend für die Bestimmung des höchsten Gebäudepunkts ist der Dachfirst (bei geneigtem Dach) bzw. die Oberkante der Attika (bei Flachdach).

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

Die Erdgeschossfußbodenhöhe - EFH (= Rohfußbodenhöhe) der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan in Normalnullhöhe (m üNN) festgesetzt. Überschreitungen bis 30 cm sind zulässig. Unterschreitungen sind nur zulässig, wenn auf eine Unterkellerung des Gebäudes verzichtet wird.

### 1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Längsachsen der Gebäude parallel zu den Richtungspfeilen im Plan.

### 1.5 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 18 m und seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b1).
- b) besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise. Zugelassen sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 24 m und seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b2).

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

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

### **1.7 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.

### **1.8 Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 BauNVO)**

- a) Garagen - eingeschossig - und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ga) zulässig.
- b) Von befestigten öffentlichen Verkehrsflächen müssen mit seitlichen oder hinteren Außenwänden Abstände von mindesten 0,5 m eingehalten werden. Der Ein- und Ausfahrtsbereich von Garagen muss mindestens 5,0 m, der von überdachten Stellplätzen (Carports) mindestens 1,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- c) Sonstige Nebenanlagen, sofern als Gebäude beabsichtigt, sind bis zu einer Größe von maximal 30 m<sup>3</sup> auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, ihre Anzahl ist auf ein (1) Gebäude pro Baugrundstück beschränkt. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.

### **1.9 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 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 bei der Dacheindeckung (Blei, Kupfer, Zink und deren Legierungen) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.

## 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) Das Plangebiet liegt innerhalb der geplanten Zone III des Wasserschutzgebiets für den Tiefbrunnen Rudersberg. Das Merkblatt „Bauen im Wasserschutzgebiet Zone III“ des Landratsamts Rems-Murr-Kreis ist zu beachten (Download unter [www.rems-murr-kreis.de](http://www.rems-murr-kreis.de) ► Landratsamt Politik ► Bürgerservice ► Online-Service ► Formulare ► Umweltschutz).
- c) 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).
- d) Gemäß der aktuellen Hochwassergefahrenkarten (HWGK, Stand September 2020) des Landes Baden-Württemberg liegt das Plangebiet fast vollständig innerhalb eines bei einem extremen Hochwasserereignisses überfluteten Bereichs (HQextrem). Das Plangebiet liegt daher im Risikogebiet nach § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Gegen Bauvorhaben bestehen keine hochwasserschutzrechtlichen Bedenken, wenn die Vorhaben in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Ein Verzicht auf eine hochwasserangepasste Bauweise ist zu begründen.

Das Merkblatt „Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis ist zu beachten (Download unter [www.rems-murr-kreis.de](http://www.rems-murr-kreis.de) ► Landratsamt Politik ► Bürgerservice ► Online-Service ► Formulare ► Umweltschutz).

Hinweise zur baulichen Vorsorge in Überschwemmungsgebieten können z.B. der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung entnommen werden.

[www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/2018-12\\_Hochwasserschutzfibel\\_8.Auflage.pdf](http://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/2018-12_Hochwasserschutzfibel_8.Auflage.pdf)

- 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.

## 2. Örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mühlbachweg Erweiterung, 1. Änderung“

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

- a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: Entsprechend Planeintrag.  
Von den Festsetzungen ausgenommen sind untergeordnete Dachflächen, wie z.B. Dachterrassen, bei Dachaufbauten usw.
- b) Dachform der Garage und Carports - soweit sie nicht in das Hauptgebäude integriert sind - ausschließlich extensiv begrüntes Flachdach (bis DN 10°).
- c) Farbgebung der Dächer der Hauptgebäude: Die geneigten Dachflächen sind mit kleinformatigen (Ziegelgröße), naturroten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachdeckungselementen einzudecken. Photovoltaik-Anlagen sind allgemein zulässig. Bei Doppelhaushälften ist die Farbgebung der Dächer einheitlich zu wählen. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen.
- d) Farbgebung der Außenfassaden: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen.

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

Als Einfriedungen sind Hecken aus heimischen Sträuchern (z.B. Wildrose, Holunder, Hasel, Liguster, Schneeball, Hartriegel, Hainbuche), Zäune oder Mauern zulässig. Zulässige Höhen der Einfriedungen:

- lebende Einfriedungen (Hecken): max. 1,5 m
- Zäune: max. 1,2 m
- massive Einfriedungen (Mauern): max. 0,5 m.

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

Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme der Erschließungs- und Stellplatzflächen als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

### 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.