

Landkreis: Rems-Murr-Kreis
Gemeinde: Rudersberg
Gemarkung: Rudersberg; Flur 4: Oberndorf

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

Bühl, 2. Änderung

Entwurf

Maßstab 1: 500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer: 220200093



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 28.07.2020/15.01.2021/11.05.2021

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	28.07.2020
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	28.07.2020
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	06.08.2020
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	06.08.2020
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	von	14.08.202. bis 14.09.2020
Erneuter Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	23.02.2021
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	04.03.2021
Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	von	12.03.2021 bis 12.04.2021
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am	11.05.2021

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), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GBl. S. 259) 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 „Bühl, 2. 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 (Tankstellen und Gartenbaubetriebe) 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)

- bei Satteldach (SD), versetztem Satteldach (vSD), Walmdach (WD) und 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) muss mindestens 1 m unter der im Plan als höchstem Gebäudepunkt (HGP) festgesetzten Höhe liegen.

c) Zahl der Vollgeschosse (vgl. Planeinschrieb)

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.

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

Längsachsen der Hauptgebäude parallel zu den Richtungspfeilen im Plan.

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

Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO, zugelassen sind nur Einzelhäuser ().

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

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

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 Abs. 5 BauNVO)

- a) Garagen - eingeschossig - und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ga) zulässig. Sie können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Offene Stellplätze sind allgemein auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- b) Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne des § 2 (2) LBO sind bis zu einer Größe von max. 30 m³ auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ihre Anzahl ist auf ein (1) Nebengebäude pro Baugrundstück beschränkt. Von öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Abstand von mind. 2,0 m eingehalten werden.

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 (Blei, Kupfer, Zink, inkl. deren Legierungen) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.
- f) **Schutz vorhabensbedingt nicht entfallender Gehölze:** Die nicht vorhabensbedingt in Anspruch genommenen Gehölzbestände sind gemäß der Habitatpotenzialanalyse vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen und zu erhalten.
- g) **Festlegung Rodungszeitraum:** Eine Rodung der nicht zu erhaltenden Gehölze im Untersuchungsgebiet ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten und der Aktivitätsphasen von Fledermausarten).
- h) **Reptilienschutzzaun:** Zur Vermeidung von Tötungen durch das Baugeschehen sowie um eine Besiedelung des Baugrundstücks zu verhindern wird im Zeitraum von 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar, vor Beginn der Baumaßnahmen, um das komplette Baugrundstück ein Reptilienschutzzaun aus OSB-Platten, Höhe ca. 60 cm errichtet, damit ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko ausgeschlossen werden kann.

1.10 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 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 zu dulden. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten).
- b) Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers und der Oberflächenentwässerung erforderlich sind, auf den Baugrundstücken 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 ► Landratsamt Politik ► Bürgerservice ► Online-Service ► Formulare ► Umweltschutz).
- b) Das Plangebiet liegt in der Zone III des geplanten Wasserschutzgebiets LUBW-Nr. 119-349 „Tiefbrunnen Rudersberg“. Die Vorgaben und Anforderungen des Merkblattes „Bauen im Wasserschutzgebiet Zone III“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis (s. Anlagen der Begründung) sind zu beachten. (siehe Anlage der Begründung oder Download unter www.rems-murr-kreis.de ► Landratsamt Politik ► Bürgerservice ► Online-Service ► Formulare ► Umweltschutz)
- c) Bei Planung und Bauausführung sind die Hinweise des Merkblattes „Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis zu beachten (Download unter 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) 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. Es wird empfohlen, dass sich die Bauherren die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit durch einen Sachkundigen bestätigen lassen. Eventuell erforderliche Gehölzrodungen dürfen nicht in der Vegetationsperiode von 01. März bis 30. September durchgeführt werden.
- g) Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der archäologischen Verdachtsfläche „Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Ortsbereich Oberndorf“.

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 – Operative Archäologie) 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.

2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bühl, 2. Änderung“

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

a) Dachform und Dachneigung:

Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: Entsprechend Planeintrag.

Garagen und Carports: Es sind ausschließlich extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

Von den Festsetzungen ausgenommen sind untergeordnete Dachflächen, wie z.B. Dachaufbauten.

b) Farbgebung der Dächer der Hauptgebäude: Die geneigten 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.

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. 2,0 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)

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.

Kies-, Schotter- und Steingärten sowie Kunstrasenflächen sind unzulässig.

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 ² | 1 Stellplatz je Wohnung |
| b) zwischen 40 und 70 m ² | 1,5 Stellplätze je Wohnung |
| c) bei Wohnungen über 70 m ² | 2 Stellplätze je Wohnung |

Halbe Stellplätze sind im Gesamtergebnis aufzurunden.