

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

# Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

## Hofäcker, 7. Änderung

**Entwurf**

Maßstab 1 : 500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und auf Grundlage eines Bebauungsvorschlags der Pfeil Projektentwicklung zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer 220210083



**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 29.06.2021

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB) am 29.06.2021

Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB) am 29.06.2021

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der öffentlichen 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 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 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) 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 „Hofäcker, 7. Änderung“ Planungsrechtliche Festsetzungen

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

**Sondergebiet (SO)** gemäß § 11 BauNVO

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim mit Wohngemeinschaften“.

Zulässig sind:

- Räume zur Unterbringung, Versorgung und Pflege der Bewohner (z.B. Wohnräume, Badezimmer, Aufenthaltsräume, Therapieräume, Küchen, Café, Lager)
- Räume für die Verwaltung und Logistik des Pflegeheims (z.B. Büros, Besprechungszimmer, Sozialräume, Mitarbeiterappartements, Haustechnik, Lager)
- Sonstige einem Pflegeheim dienende Nutzungen und Anlagen.

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

Siehe Einschrieb im Plan

#### a) Grundflächenzahl (GRZ)

Mit wasserdurchlässigem Material befestigte Flächen sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mitzurechnen (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

#### b) Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen ist als höchster Gebäudepunkt (HGP) in Metern über Normalnull als Höchstmaß festgesetzt. Maßgebend ist der höchste Punkt des Daches (Dachhaut, Oberkante Attika). Technisch notwendige Bauteile sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen.

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

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude ist in Metern über Normalnull als Höchstmaß festgesetzt. Abweichungen +/- 30 cm sind zulässig.

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

von § 22 (1) BauNVO abweichende Bauweise.

Zugelassen sind Einzelhäuser ohne Längenbeschränkung aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (a).

### **1.5 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.
3. Bauliche Anlagen für den zweiten baulichen Rettungsweg sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **1.6 Garagen, überdachte Stellplätze, offene Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 23 (5) BauNVO)**

1. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
2. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, 1.7a) ist zu beachten.
3. Terrassen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Terrasse) zulässig.

### **1.7 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 (Pflastersteine, 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) Die nicht vorhabensbedingt in Anspruch genommenen Gehölzbestände sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen und zu erhalten.
- f) Eine Rodung der nicht zu erhaltenden Gehölze im Untersuchungsgebiet ist nur im Zeitraum von 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeit der Vogelarten).
- g) CEF-Maßnahme CEF 1 (vgl. Anlage 1 der Begründung S. 11, 6.3.1)

Für den Verlust von Niststätten im Plangebiet sind, als Ersatzmaßnahme, auf einem geeigneten Grundstück (z.B. gemeindeeigenes Grundstück Flst. Nr. 529/3) ausreichend Nistkästen fachgerecht anzubringen. Es sind Nistkastentypen entsprechend der zu fördernden Art zu verwenden (Referenzprodukt Firma Schwegler).

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

Die im Lageplan mit „LR“ dargestellten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde zu belasten.

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

- a) 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 b).
- b) 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 Traubenkirsche - Prunus padus, Hainbuche - Carpinus betulus, Speierling - Sorbus

domestica, Spitzahorn - Acer platanoides, Vogelbeere - Sorbus aucuparia, Vogel-Kirsche - Prunus avium, Winterlinde - Tilia cordata, heimische Obstbäume.

- c) Flachdächer von Hauptgebäuden, überdachten Stellplätzen und Garagen, mit Ausnahme von Flächen für Dachterrassen, Aufbauten, Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen, sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Aufbaustärke der extensiven Dachbegrünung muss mindestens 10 cm betragen.

#### **Hinweise:**

- a) Auf die Einhaltung der Bestimmungen der § 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme 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) 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.
- b) Die Inhalte des Merkblattes „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamts 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) Bei Planung und Bauausführung sind die Hinweise des Merkblattes „Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ des Landratsamts Rems-Murr-Kreis zu beachten (Download unter [www.rems-murr-kreis.de](http://www.rems-murr-kreis.de) ► Landratsamt Politik ► Bürgerservice ► Online-Service ► Formulare ► Umweltschutz).
- d) Beim Bau und Betrieb von Zisternen ist das Merkblatt „Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke“ des Landratsamts 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).
- e) 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.
- f) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 43 (1) 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 (§ 43 (6) WG).
- g) Auf Grundlage der geologischen Untergrundverhältnisse werden den Bauherren objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 empfohlen.

- h) Gemäß der aktuellen Hochwassergefahrenkarte (HWGK) des Landes Baden-Württemberg liegen Teilflächen des Plangebiets in einem HQ-Extrem (Vgl. nachrichtliche Darstellung im Plan). Um den Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden zu gewährleisten ist auf hochwasserangepasste Bebauung zu achten.

## 2. Örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hofäcker, 7. Änderung“:

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

- a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: siehe Planeintrag

Zulässig sind Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung mit einer Dachneigung von maximal 5°.

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

- b) Gestaltung der Außenfassaden: Außenfassaden sind zu verputzen oder als Holz- bzw. Glasfassaden auszuführen. Grell wirkende und leuchtende Farben sowie glänzende reflektierende Materialien sind unzulässig. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen.

Fassaden von Baukörpern über 30 m Länge sind durch geeignete baugestalterische Mittel (bspw. Form, Material und Farbe) zu gliedern.

### 2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen an oder auf den Gebäuden sind unzulässig. Wechselbeleuchtung ist unzulässig.

### 2.3 Einfriedungen (§ 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
- Holzzäune: max. 1,2 m
- massive Einfriedungen (Mauern): max. 0,5 m, geländebedingte Stützmauern sind bis maximal 1,0 m zulässig, verbleibende Höhenunterschiede sind abzuböschten.

Von befahrbaren Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

### 2.4 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.