

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

Entwurf

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

Fuchshau I-IV, 4. Änderung

Maßstab 1: 1000

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.



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 17.06.2020/15.12.2021

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1), § 13a BauGB)	am	30.06.2020
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	30.06.2020
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	09.07.2020
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	17.07.2020 bis 17.08.2020
Erneuter Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am
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 (§ 10 (3) BauGB) am

In - Kraft - Treten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften (§ 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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095) 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

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 „Fuchshau I-IV, 4. Änderung“ Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEb) gemäß § 8 BauNVO mit Einschränkung gemäß § 1 (5), (6) u. (9) BauNVO

Zulässig sind die Nutzungen nach § 8 (2) BauNVO mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben.

Zulässig ist eine untergeordnete branchenüblich Verkaufstätigkeit im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Handwerks oder Gewerbes (Handwerkerprivileg).

Die Ausnahme nach § (8) Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) ist allgemein zulässig.

Die Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

- a) Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO): vgl. Planeintrag
- b) Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO): vgl. Planeintrag
- c) Höhe der baulichen Anlagen:

Die Höhe baulicher Anlagen wird festgesetzt durch:

- Festlegung der maximal zulässigen Traufhöhe (TH, Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberseite Dachhaut, bei Flachdach Oberkante Attika)
- Festlegung der maximal zulässigen Firsthöhe (FH, Schnittpunkt der Dachflächen)

Als Bezugspunkt für die Berechnung der zulässigen Gebäudehöhe dient die festgelegte Geländeoberfläche.

1.3 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die im Lageplan eingetragenen Gebäuderichtungen sind zwingend.

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

Von § 22 (1) BauNVO abweichende Bauweise.

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

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

- a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
- b) Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen und Vorbauten im Sinne des § 5 (6) LBO um bis zu 1,5 m sind zulässig. Sie müssen der baulichen Gesamtanlage jedoch deutlich untergeordnet sein (max. 1/3 der Gebäudelänge).

1.6 Nebenanlagen, Garagen, offene und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

- a) Garagen - eingeschossig - und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- b) Offene Stellplätze sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche 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 (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) **Vermeidungsmaßnahme V1** (vgl. Anlage der Begründung: Artenschutzrechtliche Maßnahmen, 3.1.1.2 S. 2)

Die nicht vorhabensbedingt in Anspruch genommenen Gehölzbestände sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen und zu erhalten.

- f) **Vermeidungsmaßnahme V2** (vgl. Anlage der Begründung: Artenschutzrechtliche Maßnahmen, 3.1.2.2 S. 2)

Eine für die Durchführung der Maßnahme erforderliche Rodung der vorhandenen Gehölze und Sträucher ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28./29. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeiten von Vogelarten und der Aktivitätsphasen von Fledermäusen).

- g) **Vermeidungsmaßnahme V3** (vgl. Anlage der Begründung: Artenschutzrechtliche Maßnahmen, 3.1.3.2 S. 2)

Die vorhandenen Nistkästen, die an von Fällarbeiten betroffenen Bäumen hängen, sind zu säubern und an anderer Stelle im näheren Umfeld wieder aufzuhängen. Ist der Zustand der Nistkästen marode werden sie durch einen gleichwertigen Kasten ersetzt.

- h) **Vermeidungsmaßnahme V4** (vgl. Anlage der Begründung: Artenschutzrechtliche Maßnahmen, 3.1.4.2 S. 3)

Vor Fällung der vorhandenen Gehölze im Plangebiet ist eine Umweltbaubegleitung erforderlich.

- i) **CEF-Maßnahme CEF 1: Anbringen von Nistkästen** (vgl. Anlage der Begründung: Artenschutzrechtliche Maßnahmen, 3.2.1.2 S. 3)

- j) **CEF-Maßnahme CEF 2: Revitalisierung von Streuobstbeständen, Neupflanzung von Obsthochstämmen und extensive Bewirtschaftung von Streuobstwiesen.** (vgl. Anlage der Begründung: Artenschutzrechtliche Maßnahmen, 3.2.2.2 S. 4)

1.8 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- a) Flächiger Pflanzzwang (PZ): Pflanzung Feldgehölz, Hecke, flächig. Flächendeckung mind. 50%. Sowie Obsthochstämmen zwischen den Gehölzgruppen. Zufahrten sind zugelassen. (Artenempfehlung siehe 1.8 c).
- b) Pflanzzwang - Einzelbäume (PZ/E): Pflanzung großkroniger, heimischer Laubbäume. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend. (Artenempfehlung siehe 1.8 c).
- c) 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*, Vogelkirsche - *Prunus avium*, Winterlinde - *Tilia cordata*, heimische Obstbäume. **Sträucher**, 2 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 40 -60 cm /100 - 150 cm: Echte Hunds-Rose - *Rosa canina*, Haselnuss - *Corylus avellana*, Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*, Gewöhnlicher Liguster - *Ligustrum vulgare*, Gewöhnliches Pfaffenhütchen - *Euonymus europaeus*, Gemeiner Schneeball - *Viburnum opulus*, Roter Hartriegel - *Cornus sanguinea*, Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*, Trauben-Holunder - *Sambucus racemosa*, Wolliger Schneeball - *Viburnum lantana*, Wein-Rose - *Rosa rubiginosa*.

Hinweise:

- a) Im Plangebiet können Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) 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) 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.
- c) 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).
- d) Auf Grund der geologischen Unterverhältnisse werden den Bauherren objektbezogene Baugrunduntersuchungen. DIN 4020 empfohlen.
- e) Auf die mit Wirkung vom 31.07.2020 geltende Änderung des Naturschutzgesetzes (NatSchG) wird hingewiesen. Der ergänzte § 21a Landesnaturschutzgesetzes stellt klar, dass Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) S. 1 Landesbauordnung (LBO) ist. Nach § 9 (1) S. 1 LBO müssen „die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke [...] Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.“ Somit dürfen seit 31.07.2020 keine Schottergärten mehr errichtet werden.
- f) 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).
- g) Die Inhalte des Merkblattes „Bauen im Grundwasser“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis sind bei zu beachten (Download unter www.rems-murr-kreis.de ► Landratsamt Politik ► Bürgerservice ► Online-Service ► Formulare ► Umweltschutz).
- h) Die Inhalte des Merkblattes „Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis sind zu beachten (Download unter www.rems-murr-kreis.de ► Landratsamt Politik ► Bürgerservice ► Online-Service ► Formulare ► Umweltschutz).
- i) Beim Bau und Betrieb von Zisternen ist das Merkblatt „Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis sind zu beachten (Download unter www.rems-murr-kreis.de ► Landratsamt Politik ► Bürgerservice ► Online-Service ► Formulare ► Umweltschutz).

2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans
„Fuchshau I-IV, 4. Änderung“:

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

Dachformen: Zulässig sind Sattel-, Pult-, Flach- und Sheddächer.

Fassaden: Stark reflektierende Materialien und Farben sind nicht zulässig. Baukörper über 20 m Länge sind durch geeignete, baugestalterische Mittel (Form, Material und Farbe) oder durch Wandbegrünung in ihrer Längsentwicklung zu gliedern.

2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Veränderungen des natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis +/- 1,00 m zugelassen.

Ausnahmen sind in begründeten Fällen zugelassen.

An den Grundstücksgrenzen muss das Gelände angeglichen werden.

Hinweis: Geländeänderungen müssen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen dargestellt werden. Amtliche Geländeschnitte sind vorzulegen.

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.