

Landkreis: Rems-Murr-Kreis
Gemeinde: Rudersberg
Gemarkung: Schlechtbach; Flur 2 (Michelau)

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Michelauer Mühlenwiesen **Vorentwurf**

Maßstab 1 : 500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer: 220210157



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 04.04.2023

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am.....
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am.....
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) von.....	bis
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB) von.....	bis
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am.....
Ortsübliche Bekanntmachung der 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.....
Genehmigung durch das Landratsamt	am.....

Ausgefertigt: Rudersberg, den

Raimon Ahrens, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung 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 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) 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 „Michelauer Mühlenwiesen“ Planungsrechtliche Festsetzungen

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

a) Sondergebiet „Historische Ölmühle mit Kiosk“ (SO1) gemäß § 10 BauNVO

Im Sondergebiet „Historische Ölmühle mit Kiosk“ sind Anlagen und Einrichtungen zulässig, die der Zweckbestimmung dienen.

Zulässig sind z.B. Gebäude für die Zubereitung und Verkauf von Speisen und Getränken, Sanitärgebäude, Sitzgelegenheiten, Grillstellen, Spielgeräte und -flächen, Fahrradstellplätze, Ver- und Entsorgungsanlagen, Anlagen für die Müllentsorgung, sonstige Freizeiteinrichtungen (Liste nicht abschließend). Die Belangen des Kulturdenkmals „Ölmühle“ sind besonders zu beachten.

b) Sondergebiet „Parkplatz“ (SO2) gemäß § 10 BauNVO

Im Sondergebiet „Parkplatz“ ist die Anlage eines Parkplatzes zulässig.

Die Befestigung des Parkplatzes ist fachgerecht als Schotterrasen anzulegen.

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

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) (GH)) wird auf 3,5 m über dem bestehenden Geländeniveau festgesetzt. Maßgeblich zur Berechnung der maximalen Höhe ist die mittlere Geländehöhe des Baugrunds der jeweiligen Anlage.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

Offene Stellplätze und die der jeweiligen Zweckbestimmung dienende sonstigen Nebenanlagen sind allgemein außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Dorfgemeinschaftshaus, Fest- und Sportplatz“ sind ein Dorfgemeinschaftshaus, ein Fest- und Bolzplatz, Spielgeräte, PKW-Stellplätze und weitere, der Zweckbestimmung dienende Anlagen zulässig.

1.5 Flächen für die Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB)

Auf der gesamten Fläche mit der Bezeichnung „Klärwerk/RÜB“ sind die erforderlichen baulichen Anlagen allgemein zulässig.

1.6 Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport und Freizeit“ sind Sport- und Spielgeräte, Sitz- und Picknickgelegenheiten, Fahrradparcours sowie weitere, der Zweckbestimmung dienende Anlagen 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, Zufahrten und Zugängen 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) Durch Baumaßnahmen bedingte Bodenverdichtungen sind auf ein Minimum zu beschränken. Verdichtete Bereiche sind nach Abschluss der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen wieder wirkungsvoll zu lockern.
Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
Sollte Bodenaushub durch die Gestaltung des Planungsgebietes oder einem daran anschließenden Bauvorhaben anfallen, ist dieser vorrangig durch einen Erdmassenausgleich vor Ort zu verwenden. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden. Sofern dies nicht möglich ist, sind entsprechende Verwertungs- oder Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen.
Im Rahmen der Beantragung eines konkreten Bauvorhabens ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub dem Landratsamt ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen.
- d) Es sind ausschließlich Pflanzungen heimischer, standortgerechter Laubgehölze zulässig (Artenempfehlung siehe Anlage der Begründung).
- e) Außenbeleuchtung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und nur zu den Betriebszeiten oder während Veranstaltungen zulässig. Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.
- f) Die nicht vorhabensbedingt in Anspruch genommenen Gehölzbestände sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen und zu erhalten.
- 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. Die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit der Maßnahmen ist durch einen Sachkundigen zu bestätigen. Eventuell erforderliche Gehölzrodungen dürfen nicht in der Vegetationsperiode von 01. März bis 30. September durchgeführt werden.

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

Im gesamten Plangebiet sind die bestehenden Gehölze zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch standortgerechte, heimische Laubgehölze zu ersetzen.

Hinweise:

- a) Innerhalb des Plangebiets befindet sich das technische Kulturdenkmal „Ölmühle Michelau“. Auf die Einhaltung der Bestimmungen der § 20 und 27 DSchG wird verwiesen.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahmen 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 ► 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 ► 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 ► Landratsamt Politik ► Bürgerservice ► Online-Service ► Formulare ► Umweltschutz).
- e) 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).
- f) Auf Grundlage der geologischen Untergrundverhältnisse werden den Bauherren objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 empfohlen.

2. Örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Michelauer Mühlenwiesen“:

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

- a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: siehe Planeinschrieb
- b) Gestaltung der Außenfassaden und Dächer: Grell wirkende und leuchtende Farben sowie glänzende reflektierende Materialien sind unzulässig. Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie sind allgemein zulässig.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind allgemein unzulässig. An den Gebäuden sind unbeleuchtete Infotafeln zulässig, die auf die jeweilige Nutzung hinweisen.

2.3 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Als Einfriedungen sind ausschließlich Hecken aus heimischen Sträuchern (z.B. Wildrose, Holunder, Hasel, Liguster, Schneeball, Hartriegel, Hainbuche) zulässig.

Im Sondergebiet „Historische Ölmühle mit Kiosk“ sind auch Holzzäune bis maximal 1,2 m Höhe zulässig.

Um die Ver- und Entsorgungsfläche vor unberechtigtem Zutritt zu schützen, ist ein Maschendrahtzaun bis maximal 2,0 m Höhe zulässig.