

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

ENTWURF

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

Handwerkerhof Im Täle, 1. Änderung

Maßstab 1: 500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Bebauungsvorschlag des Ingenieurbüros Käser zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer: 320240641



Vermessung · Stadtplanung

Käser Ingenieure GmbH + Co. KG

Büro Plüderhausen

Gleisstraße 4/1, 73655 Plüderhausen

Tel.: 07181 / 99 990 - 0, Fax: - 20

pluederhausen@kaeser-ingenieure.de

www.kaeser-ingenieure.de

Plüderhausen, den 05.12.2024/25.03.2025

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	17.12.2024
Beschluss der Veröffentlichung im Internet bzw. der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	17.12.2024
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	10.01.2025
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet bzw. der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	10.01.2025
Veröffentlichung im Internet bzw. öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	17.01.2025 bis 17.02.2025
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am	25.03.2025

Ausgefertigt: Rudersberg, den

Raimon Ahrens, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses 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 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170). 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 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Aufhebungen: Die textliche Festsetzungen A. 6. (Stellplätze) und A.7 (Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen) des Bebauungsplans „Handwerkerhof Im Täle“ werden aufgehoben und durch die nachfolgenden Festsetzungen ersetzt.

Alle weiteren textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Handwerkerhof im Täle“ behalten ihre Gültigkeit.

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

6. Nebenanlagen und (überdachte) Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

- Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ca) zulässig.
- Innerhalb der mit „BHKW“ gekennzeichneten Fläche ist ein unterirdisches Blockheizkraftwerk zulässig. Die Erdüberdeckung muss mindesten 0,5 m betragen.
- Stellplätze sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen (§ 9 (3) BauGB, § 16 (2) BauNVO, § 18 BauNVO)

Die Höhenlage wird festgesetzt durch:

- Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) von max. 0,50 m über Straßenniveau
- Festlegung der max. zulässigen Gesamthöhe von 11,50 m von EFH bis Oberkante Dach. Technisch notwendige Aufbauten sind zugelassen.

Hinweise:

- a) Die Inhalte des Merkblattes „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis sind bei allen Erdarbeiten zu beachten (siehe Anlagen der Begründung).
- c) 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.

- d) 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).
- e) Bei Abbrucharbeiten, Gehölzrodungen und Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass keine Lebensstätten geschützter Tierarten (z.B. Vogelneester, 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.
- f) Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden werden folgende Maßnahmen empfohlen:
- Bei großflächigen Glasfassaden und Um-Eck-Verglasungen wird die Verwendung von Vogelschutzglas empfohlen.
 - Stützmauern, Lichtschächte und Entwässerungsanlagen o.ä. sind so anzulegen, dass keine Fallenwirkung für Kleintiere entstehen.
- g) Auf die Bestimmungen des § 21 NatSchG BW zu Beleuchtungsanlagen, Werbeanlagen und Himmelsstrahler wird hingewiesen.
- h) Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.
- i) Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- j) Gemäß der aktuellen Hochwassergefahrenkarten (HWGK) des Landes Baden-Württemberg liegt das Plangebiet innerhalb eines bei einem hundertjährigen Hochwasserereignisses überfluteten Bereichs (HQ100) und somit in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet. Die Vorgaben des § 78 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind zu beachten.