

Landkreis: Rems-Murr-Kreis  
Gemeinde: Rudersberg  
Gemarkung: Rudersberg Flur 1 (Königsbrunnhof)

## Ergänzungs- und Abgrenzungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB

# Königsbrunnhof, 1. Änderung

Maßstab 1 : 1.000

**ENTWURF**

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Abgrenzungsvorschlag des Vermessungsbüros Käser, Plüderhausen zur Ergänzungs- und Abgrenzungssatzung ausgearbeitet.



Plüderhausen, den 28.01.2014/18.03.2014

### **Verfahrenshinweise für die Ergänzungs- und Abgrenzungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB) und

Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB) am 28.01.2014

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)

und der Auslegung (§ 3 (2) BauGB) am 06.02.2014

Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) vom 14.02.2014 bis 14.03.2014

Satzungsbeschluss der Ergänzungs- und

Abgrenzungssatzung (§ 10 (1) BauGB) am.....

Ausgefertigt: Rudersberg, den .....

Kaufmann, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am.....

In – Kraft – Treten der Ergänzungs- und

Abgrenzungssatzung (§ 10 (3) BauGB) am.....

Zur Beurkundung:

Kaufmann, Bürgermeister

# **Textteil für die Ergänzungs- und Abgrenzungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB**

**Rechtsgrundlagen:** §§ 2, 9, 10, 13 und 34 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) 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 17 des Gesetzes vom 09. November 2010 (GBl. S. 793, 962) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

**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:

## **Ergänzungs- und Abgrenzungssatzung „Königsbrunnhof, 1. Änderung“**

### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

offen, zugelassen sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

#### **1.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

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

#### **1.3 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**

Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

#### **1.4 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 ohne wasserdurchlässige Abstandsfläche ist unzulässig. (Wasserrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.)
- b) Die nicht vorhabensbedingt betroffenen Baumbestände sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen (Verbot von Lagerung von Baumaterial u.ä.). Einzelbäume sind ggf. durch Brettermantel / Schutzzaun gegen mechanische Beschädigung, Verdichtung des Wurzelraumes sowie Bodenauf- und Bodenabtrag im Baubereich zu schützen.
- c) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.
- d) Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigung ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.
- e) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.

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

- a) Pflanzzwang - Hecke: An der im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen ist eine ortstypische Hecke zu pflanzen. (Artenempfehlung: z.B. Hasel, Schlehe, Holunder).

In die Hecke darf ein Zaun integriert werden. Die Hecke mit Zaun darf um das ganze Grundstück ausgeweitet werden.

- b) Flächiger Pflanzzwang 1 (PZ 1): Die mit Pflanzzwang 1 belegten Flächen sind durchgehend mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Flächen sind von jeglicher baulichen Nutzung freizuhalten.

- c) Flächiger Pflanzzwang 2 (PZ 2): Auf der mit Pflanzzwang 2 belegten Fläche ist/sind 1-3 Obstbäume zu pflanzen. Die Fläche ist von jeglicher baulichen Nutzung freizuhalten.

### **1.6 Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**

- a) Die im Lageplan besonders bezeichneten Bäume sind auf Dauer zu erhalten, zu unterhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

### **Hinweise**

- a) Das Merkblatt „Bauen im Wasserschutzgebiet – Zone III“ ist zu beachten.
- b) Das Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.
- c) Die Baufeldfreimachung darf nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.
- d) Im Plangebiet können Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz 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.

## **2. Örtliche Bauvorschriften**

für den Geltungsbereich der Ergänzungs- und Abrundungssatzung  
„Königsbrunnhof, 1. Änderung“:

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

Flachdächer von Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten.

### **2.2 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücksteile (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Die nicht überbauten Flächen der privaten Baugrundstücke sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört eine Rasensaat (Landschaftsrasen).