

Landkreis: Rems-Murr-Kreis  
Gemeinde: Rudersberg  
Gemarkung: Rudersberg Flur 4 Oberndorf

# Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB und örtliche Bauvorschriften

## „Wieslaufstraße“

Maßstab 1 : 500

**ENTWURF**

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.



Käser Ingenieure GbR · Schneeberg 46 · 73655 Plüderhausen  
www.vermessung-fellbach.de

Plüderhausen, den 15.07.2014/21.10.2014

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

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss (§ 2 (1) bzw. § 3 (2) BauGB)	am	15.07.2014
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Auslegung (§ 2 (1) bzw. § 3 (2) BauGB)	am	24.07.2014
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	04.08.2014 bis 05.09.2014
Erneuter Auslegungsbeschluss (§ 4a (3) bzw. § 3 (2) BauGB)	am	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	.....
Erneute Auslegung (§ 4a (3) 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 .....

Kaufmann, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, In – Kraft – Treten (§ 10 (3) BauGB) am.....

Zur Beurkundung:

Kaufmann, Bürgermeister

# Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

**Rechtsgrundlagen:** §§ 2, 9, 10 und 13a 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), geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 62,73). 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:

## 1. Bebauungsplan „Wieslaufstraße“ Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- a) Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO. Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- b) Mischgebiet (MI/E) gemäß § 6 BauNVO mit Einschränkung gemäß § 1 (5) BauNVO. Anlagen nach § 6 (2) Nr. 6 - 8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind unzulässig. Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

Siehe Einschrieb im Plan

- a) Grundflächenzahl ( § 16 (2) Nr.1 BauNVO + § 19 BauNVO)  
Mit wasserdurchlässigem Material befestigte Flächen sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mitzurechnen (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).
- b) Höhe baulicher Anlagen (vgl. Planeinschrieb bzw. Schemaschnitt)
  - bei Satteldach (SD)  
Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Dachfirst) ist in Metern über Normalnull als Höchstmaß festgesetzt (HGP).
  - bei Pultdach (PD)  
Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Dachhaut) muss mindestens 1,00 m unter der im Plan als höchsten Gebäudepunkt (HGP) festgesetzten Höhe liegen.  
Bei Entstehung von 3 Vollgeschossen ist das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Dabei ist die Seite mit der höchsten Außenwand um mindestens 1,00m vom Hausgrund zurückzusetzen (vgl. Schemaschnitt). Die Grundfläche des Staffelgeschosses muss mindestens 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen.

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

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan als Normalnullhöhe (m üNN) als Höchstmaß festgesetzt. Unterschreitungen sind bis maximal 1,00 m zulässig.

### **1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Längsachsen parallel zu den Richtungspfeilen im Plan.

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

besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise zugelassen sind Einzelhäuser mit einer Gesamtlänge von

- höchstens **14 m** bei Bauweise 1 (b<sub>1</sub>) und
- höchstens **16 m** bei Bauweise 2 (b<sub>2</sub>).

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

Die zulässige Zahl der Wohnungen ist begrenzt auf drei bzw. zwei Wohnungen im Einzelhaus. (Vgl. Planeinschrieb)

### **1.7 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)**

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

2. Ausnahmen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO

Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 1,50 m überschritten werden. Mit Terrassen dürfen die festgesetzten Baugrenzen überschritten werden. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.

Wo die Baugrenzen direkt an das festgesetzte Gartenland grenzen, sind Überschreitungen der Baugrenzen nur zulässig, wenn sie das Retentionsvolumen (vgl. Hinweis d) ) nicht beeinträchtigen (z. B. Balkone, Vordächer).

### **1.8 Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

a) Garagen - eingeschossig - und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ga) zulässig.

Offene Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

b) Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne des § 2 (2) LBO sind bis zu einer Größe von max. 30m<sup>3</sup> auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ihre Anzahl ist auf ein (1) Nebengebäude pro Baugrundstück beschränkt. Von öffentlichen Verkehrsflächen müssen mit seitlichen und hinteren Außenwänden Abstände von mind. 0,5m eingehalten werden.

### **1.9 Sichtflächen (§ 9 (1) Nr. 10 und 11 BauGB)**

Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung und Nutzung, von mehr als 0,6 m über Straßenhöhe, freizuhalten. Ausgenommen sind hochstämmige Einzelbäume.

### **1.10 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Nutzungszweck „Gartenland“. Aufschüttungen sind in der privaten Grünfläche nicht zulässig.

### 1.11 Flächen für Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

Der verloren gegangene Retentionsraum ist durch eine Abgrabung auf der privaten Grünfläche auszugleichen. Es ist ein Retentionsvolumen von 50 m<sup>3</sup> auszugleichen. Dafür ist eine Fläche von 300 m<sup>2</sup> um maximal 0,4 m abzutragen. Die Böschung der geplanten Abgrabung ist möglichst flach auszuformen (kleiner 1:10). (siehe Planeintrag)

### 1.12 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 Abstandsfuge 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) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.
- f) Fläche nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB: Gewässerrandstreifen  
Der ausgewiesene Bereich ist als Gewässerrandstreifen im Sinne des Wassergesetzes zu erhalten. **Der Gewässerrandstreifen ist von baulichen oder sonstigen Anlagen freizuhalten.**
- g) Die Entwässerung ist im Trennsystem durchzuführen.
- h) Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen: Als Ersatz für vorhandene Niststätten bzw. Quartiere, sind in der Nähe und bis zum 1. März an Bäumen bzw. bestehenden Gebäuden mindestens drei Nistkästen (für Baumhöhlen) und jeweils drei Nist- und Fledermauskästen anzubringen.

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

- a) Pflanzzwang - Einzelbäume (PZ/E): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind heimische, kleinkronige Obstbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend.
- b) Artenempfehlung zum Pflanzzwang: Apfel, Birne, Kirsche u. a. Steinobst - jeweils in Wild- und Veredelungsformen.

## Hinweis:

- a) 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/Service](http://www.rems-murr-kreis.de/Service) und Verwaltung/Formulare A-Z/Umweltschutz).
- b) Beim Bau und Betrieb von Zisternen ist das Merkblatt „Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis zu beachten (Download unter [www.rems-murr-kreis.de/Service](http://www.rems-murr-kreis.de/Service) und Verwaltung/Formulare A-Z/Umweltschutz).
- 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) Nach Entwurf der Hochwassergefahrenkarten (HWGK) werden die südwestlich gelegenen Teilflächen des Plangebiets bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100) überflutet. (Vgl. nachrichtliche Darstellung im Plan).
- e) Die Baufeldfreimachung darf nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.
- f) Im Plangebiet ist damit zu rechnen, dass 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.
- g) Das Plangebiet liegt innerhalb der geplanten Zone III des Wasserschutzgebiets für den „Tiefbrunnen Rudersberg“. Das Merkblatt „Bauen im Wasserschutzgebiet – Zone III“ ist zu beachten.
- h) Es darf nicht zu Sichtbehinderungen für die Triebfahrzeugführer durch Bauwerke, Anpflanzungen udgl. kommen.  
Belendungen durch Lichtquellen oder reflektierende Bauteile sind auszuschließen.  
Sollten für den Bau- bzw. Abrissarbeiten Hebezeuge wie z.B. Kräne, Bagger udgl. in der Nähe der Bahnanlage zum Einsatz kommen, ist bei der WEG rechtzeitig anzufragen, ob hierfür Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind. Jegliche Kosten hieraus gehen zu Lasten des Bauherrn.  
Immissionen wie z.B. Schall und Erschütterungen, die infolge des Eisenbahnbetriebs und aus bahnseitigen Bauaktivitäten auftreten können, laut Bundesimmissionsschutzgesetz (- BImSchG – in seiner gültigen Fassung) nicht im Nachgang durch den / die Bauherren der neu hinzukommenden baulichen Anlagen beim ZVVW / WEG angemahnt werden können. Die Ergreifung von Schutzmaßnahmen gegen Immissionen oder ausgleichende Entschädigungszahlungen können nicht im Nachgang von ZVVW / WEG gefordert werden.  
Drei Wochen vor Baubeginn ist die WEG zu informieren.

# 2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wieslaufstraße“

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

a) Dachform und Dachneigung:

Wohngebäude: Satteldach mit Unterform versetztes Satteldach. (vSD - mit am Dachfirst höhenversetzten Dachflächen von max. 1,50m) mit 20-40° Neigung, Pultdach mit 5-15° Neigung.

Garagen: keine Festsetzung, Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

b) Farbgebung der Dächer der Hauptgebäude: Zulässig sind die Farben naturrot bis rotbraun sowie anthrazit. Von der Farbfestsetzung sind Anlagen zur Energieumwandlung und begrünte Dächer ausgenommen. Bei Doppelhaushälften ist die Farbgebung der Dächer einheitlich zu wählen. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen.

## 2.2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedungen

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind als Einfriedungen Hecken aus heimischen Sträuchern (z.B. Wildrose, Holunder, Hasel, Liguster, Schneeball, Hartriegel, Hainbuche), Holzzäune oder Mauern zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Naturhecken 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 **entlang Grundstücksgrenzen max. 1,50 m. Weitere Höhenunterschiede sind abzuböschten.**

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

**Entlang der Bahnanlage (Flst. Nr. 950) ist ein Zaun zu errichten.**

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

Die unbebauten Flächen sind mit Ausnahme der Erschließungs- und Stellplatzflächen gärtnerisch anzulegen.

## 2.4 Antennenanlagen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist max. 1 Außenantenne und 1 Parabolantenne zulässig.

## 2.5 Erhöhung der Zahl der Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 (1) LBO wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße wie folgt festgesetzt:

- a) bei einer Wohnfläche bis zu 40 m<sup>2</sup> 1 Stellplatz je Wohnung
- b) zwischen 40 und 70 m<sup>2</sup> 1,5 Stellplätze je Wohnung
- c) bei Wohnungen über 70 m<sup>2</sup> 2 Stellplätze je Wohnung

Halbe Stellplätze sind im Gesamtergebnis aufzurunden.