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

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Gartenhausgebiet am Brunnenbach

Maßstab 1 : 500

VORENTWURF

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Käser
Ingenieure GbR
Ingenieurbüro für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung

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

Plüderhausen, den 06.11.2014

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) vom..... ..... bis .....

Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB) vom..... ..... bis .....

Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB) am.....

Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB) am.....

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 .....

Kaufmann, 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:

Kaufmann, Bürgermeister

Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9 und10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) 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 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2009 (GBl. S. 185) 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. 65, 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 „Gartenhausgebiet am Brunnenbach“ Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Sondergebiet (SO) gemäß § 10 BauNVO: Gartenhausgebiet

Zulässig sind Gartenhäuser. Eine Wohnnutzung ist nicht zulässig.

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

a) Größe der Grundfläche
Je Baugrundstück / wirtschaftliche Einheit ist ein (1) Gartenhaus mit einer maximalen Grundfläche von 20 m² (einschließlich überdachte Terrassen und Vordächer) zulässig. Unterkellerungen sind nicht zulässig.

b) Höhe baulicher Anlagen
Die Gebäudehöhe, zwischen der im Mittel am Hausgrund gemessenen natürlichen Geländeoberfläche und dem Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut, an der Traufseite, darf maximal 2,5 m betragen.

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

Mit Gebäuden muss von öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 3,0 m eingehalten werden.

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

Je Baugrundstück / wirtschaftliche Einheit sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden nur als Gewächshäuser mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt 40 m² zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze sind nicht zulässig. Je Grundstück / wirtschaftliche Einheit ist im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche ein (1) Stellplatz zulässig.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

a) 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.

b) Die Befestigung von Stellplätzen darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.

c) Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigung ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.

d) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.

e) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.

f) Die Ableitung der Dachwässer und unbelasteter sonstigen Oberflächenwässer, die nicht zur Gartenbewässerung gesammelt werden, sind auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.

g) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.

Hinweis:

Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 37 (4) 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 (§ 37 (4) WG).

2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gartenhausgebiet am Brunnenbach“:

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

a) Dachneigung der Hauptgebäude: max. 30°.
Dachdeckung: Zulässig sind nur rotbraune und erdfarbene Bedachungsstoffe, glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig.

b) Farbgebung der Außenfassaden: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig.

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

Als Einfriedungen sind Hecken aus heimischen Sträuchern (z.B. Wildrose, Holunder, Hasel, Liguster, Schneeball, Hartriegel, Hainbuche. Draht- und Holzzäune sind nur in Verbindung mit Naturhecken zulässig. Mauern sind nicht zulässig.
Zulässige Höhen der Einfriedungen:
- lebende Einfriedungen (Hecken): max. 1,5 m

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