

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

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

## „Änderung und Erweiterung Fliederweg“

Maßstab 1 : 500

**ENTWURF**

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



Plüderhausen, den 24.02.2015 / 25.08.2015

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

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss (§ 2 (1) bzw. § 3(2) BauGB)	am	17.03.2015
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Auslegung (§ 2 (1) bzw. § 3 (2) BauGB)	am	26.03.2015
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	07.04.2015
	bis	08.05.2015
Beschluss der erneuten Auslegung (§ 4a (3) BauGB)		22.09.2015
Erneute Auslegung (§ 4a (3), § 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, 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 „Änderung und Erweiterung Fliederweg“ Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO. Die Ausnahmen nach § 4 (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)

b) Höhe baulicher Anlagen

#### bei Satteldach (SD)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan durch Festsetzung der maximalen Traufhöhe (TH) und der Festsetzung einer Firsthöhe (FH), jeweils in Metern über Normalnull, nach oben begrenzt. Unterschreitungen sind zulässig. Die Traufhöhe ist auf mindestens zwei Drittel der Gebäudelänge einzuhalten.

#### bei Pultdach (PD)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Dachhaut/Attika) muss mindestens 1 m unter der im Plan festgesetzten Firsthöhe (FH) liegen.

#### bei Staffelgeschoss

Die Grundfläche des Staffelgeschosses muss mindestens 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden 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.

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

besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise. Zugelassen sind Einzelhäuser und Doppelhäuser mit einer Gesamtlänge von 16 m und seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise.

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

siehe Eintrag im Plan:

Die zulässige Zahl der Wohnungen ist begrenzt auf zwei Wohnungen im Einzelhaus und eine Wohnung je Doppelhaushälfte im Bereich A und auf zwei Wohnungen im Einzelhaus und zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte im Bereich B.

#### **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.

#### **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. Von befestigten öffentlichen Verkehrsflächen müssen mit seitlichen und hinteren Außenwänden Abstände von mind. 0,5m eingehalten werden. Der Ein- und Ausfahrtsbereich muss mindestens 5,0m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

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 muss ein Abstand von mind. 2,0m eingehalten werden.

#### **1.9 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) Bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahme ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

- g) Unbelasteter, verwertbarer Erdaushub ist vorrangig einer technischen Verwertung zuzuführen. Einer Vor-Ort-Verwertung ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen.
- h) Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Schadverdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Dazu sollte nur bei trockenen Witterungs- und Bodenbedingungen gearbeitet werden.
- i) Werden im Zuge der Bauarbeiten unerwartet Bodenverunreinigungen bzw. schädliche Bodenveränderungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Geschäftsbereich Umweltschutz, zu benachrichtigen.
- j) Eine bodenkundliche Baubegleitung durch einen geeigneten Sachverständigen hilft, die Vorgaben des Bodenschutzes bestmöglich in den Baustellenablauf zu integrieren und erleichtert die optimale Umsetzung von Maßnahmen zum Bodenschutz.

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

- a) Flächiger Pflanzzwang auf den Baugrundstücken: Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer, kleinkroniger Obstbaum und zwei standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. (Artenempfehlung siehe 1.10 b).
- b) Artenempfehlung zum Pflanzzwang: **Obstbäume:** Apfel, Birne, Kirsche u. a. Steinobst - jeweils in Wild- und Veredelungsformen. **Sträucher:** Haselnuss, Schwarzer Holunder, Hartriegel, Gemeiner Schneeball, Heckenkirsche, Wildrose, Liguster, Hainbuche, Schlehe.

### 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) Durch vorliegenden Bebauungsplan werden Belange der Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit innerhalb des mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Siedlungsbereichs Steinenberg (Archäologische Verdachtsfläche/ Prüffall 1M) berührt.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten 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 – Archäologische Denkmalpflege) 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.

- e) 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. Es wird empfohlen, dass sich die Bauherren die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit durch einen Sachkundigen bestätigen lassen. Eventuell erforderliche Gehölzrodungen dürfen nicht in der Vegetationsperiode von 1. März bis 30. September durchgeführt werden.

## 2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Änderung und Erweiterung Fliederweg“

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

a) Dachform und Dachneigung:

Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: Entsprechend Planeintrag. Bei Doppelhaushälften ist die Dachneigung einheitlich zu wählen.

Garagen: Zulässig sind Flachdächer, welche extensiv zu begrünen sind.

Von den Festsetzungen ausgenommen sind untergeordnete Dachflächen, wie z.B. Dachaufbauten.

b) Farbgebung der Dächer: Die geeigneten Dachflächen sind mit kleinformatigen (Ziegelgröße), naturroten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachdeckungselementen einzudecken oder zu begrünen. Photovoltaik-Anlagen sind allgemein zulässig.

Für Dachaufbauten mit einer Neigung bis max. 15° wird als Dacheindeckungsmaterial auch Metall (Zink, Kupfer, Alu) zugelassen.

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

Einfriedungen

Als Einfriedungen sind 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 sind hiervon ausgenommen.

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

### 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.