

Landkreis: Rems-Murr-Kreis
Gemeinde: Rudersberg
Gemarkung: Schlechtbach (Flur 2 – Michelau)

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

Ackerwiesen

Maßstab 1 : 1000

ENTWURF

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.



Plüderhausen, den 09.11.2012/30.06.2015

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1), § 13a BauGB)	am	25.09.2007	
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) Öffentliche Auslegung	05.10. bis	26.10.2007	
Informationsveranstaltung	am	11.10.2007	
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben	vom	17.10.2007	
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	27.11.2012	
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentl. Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		06.12.2012	
Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	14.12.2012 bis	21.01.2013
Beschluss der erneuten Auslegung (§ 4a (3) BauGB)		14.07.2015	
Erneute Auslegung (§ 4a (3), § 3 (2) BauGB)	vom	31.07.2015 bis	21.08.2015
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, Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB)

am

Zur Beurkundung:

Kaufmann, Bürgermeister

Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9, 10, 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 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) 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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501). 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 „Ackerwiesen“

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Gewerbegebiet eingeschränkt (GEe) gemäß § 8 BauNVO mit Einschränkung gemäß § 1 (5) u. (6) BauNVO. Zulässig sind Anlagen nach § 8 (2) BauNVO. Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe aller Art.

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

a) Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO): vgl. Planeintrag

b) Höhe der baulichen Anlagen: Den unteren Bezugspunkt bildet die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), als oberen Bezugspunkt wird der Gebäudehochpunkt (H) als Höchstmaß in Metern über der EFH festgesetzt. (vgl. Planeintrag). Unterschreitungen sind zulässig.

Technisch notwendige Aufbauten sind als Ausnahme zugelassen.

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

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist im Bebauungsplan als Normalnullhöhe (m üNN) als Höchstmaß festgesetzt. Unterschreitungen sind zulässig.

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

besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise

Offene Bauweise im Sinne von § 22 (4) BauNVO, jedoch ohne Längenbeschränkung.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

b) Ausnahmen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO

Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Rampen sowie Vorbauten um bis zu 2 m überschritten werden. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.

1.6 Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze

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

a) Garagen - eingeschossig - und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

b) Offene Stellplätze sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Zum Ausgleich des durch die mögliche Bebauung bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ100) verloren gehenden Retentionsraums ist in dem durch Planzeichen gekennzeichneten Bereich eine Abgrabung mit einem Volumen von 760m³ herzustellen. Die Abgrabung ist so herzustellen, dass ein wirkungs- und funktionsgleicher Ausgleich gewährleistet ist.

1.8 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) Ebenerdige Stellplatzanlagen sind so zu errichten, dass je drei Stellplätzen mindestens ein Baum gemäß Artenempfehlung 1.9b) gepflanzt wird.
- c) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.
- d) Die als Maßnahmenfläche (§9 (1) Nr. 20 BauGB) festgesetzte Flächen ist als Grünland zu entwickeln.
- e) Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über Retentionsmulden breitflächig der angrenzenden Schilf- und Auwaldfläche im Westen (Ausgleichsfläche) zuzuleiten. Der Überlauf ist in den Vorfluter auf Flst. 144 einzuleiten.
- f) Der Grabenbereich im Westen des Plangebiets (Flst. Nr. 144) ist zu erhalten. Die angrenzenden Flächen sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen. Eine Befahrung der Flächen oder eine Ablagerung von Baumaterial ist hier nicht zulässig (siehe auch Hinweis 6).
- g) Die östlich angrenzenden Bahnflächen und der unmittelbar angrenzende Bereich sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen. Eine Befahrung der Flächen (Feldweg) für Baufahrzeuge oder eine Ablagerung von Baumaterial ist hier nicht zulässig (siehe auch Hinweis 6).
- h) Der Heckenbereich südwestlich des Plangebiets ist zu erhalten und vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen. Eine Befahrung der Flächen oder eine Ablagerung von Baumaterial ist hier nicht zulässig (siehe auch Hinweis 6).
- i) Zwischen vorgesehener Bebauung und dem Grabenbereich im Westen des Plangebiets (Flst. Nr. 144) ist ein Pufferstreifen von minimal 5 m vorzusehen, der als Feuchtgrünland und Schilfbereich im Wechsel mit einzelnen Feuchtgebüsch zu gestalten ist.

1.9 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- a) Flächiger Pflanzzwang (PZ): Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind durchgehend mit heimischen, standortgerechten Hecken und Feldgehölzen zu bepflanzen. Je angefangene 75 m² zu bepflanzende Fläche je Baugrundstück sind mindestens drei Sträucher zu pflanzen. (Artenempfehlung siehe 1.9b).
- b) Artenempfehlung zum Pflanzzwang: Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn, Hasel, Liguster, Hundsrose, Korbweide, Purpurweide, Bruchweide, Schneeball

1.10 Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Auf der mit Pflanzbindung (PB) belegten Fläche ist der bestehende Bewuchs zu erhalten, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ackerwiesen“:

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

Die Außenfassaden sind in gedeckten, erdfarbenen Tönen mit einem Hellbezugswert (30-70) auszuführen; reinweiße oder schwarze Anstriche bzw. Materialien sind nicht zulässig. Stark reflektierende Materialien und Farben sind nicht zulässig. Geeignete Flächen sind mit einer Fassadenbegrünung zu bepflanzen.

Dächer bis zu 10° Dachneigung sind extensiv zu begrünen.

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

Zäune sind von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sowie entlang öffentlicher Verkehrsflächen mindestens 0,5 m von der Grenze abzurücken. Freistehende Zäune sind einzugrünen. Zugelassen sind Maschendrahtzäune oder Metallgitterzäune bis 2,50 m Höhe, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern.

2.3 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Im gesamten Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

3. Hinweise:

- 1.) Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Abteilung 2 mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. (§ 20 DSchG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

- 2.1) Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der Unteren Wasserbehörde (Landratsamt Rems-Murr-Kreis) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.
- 2.2) Wird im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Rems-Murr-Kreis zu benachrichtigen.
- 2.3) Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Gestattung.
Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.
- 3) Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird verwiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens.

3.1) Wiederverwertung von Erdaushub

- 3.1.1) Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

- 3.1.2) Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschieben. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.
- 3.1.3) Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.
- 3.1.4) Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben der DIN 19731 und der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV).

3.2) Freiflächen

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zul. Bodenpressung < 4N/cm²) ausgeführt werden.

3.3) Bodenbelastungen

- 3.3.1) Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
- 3.3.2) Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- 3.3.3) Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Rems-Murr-Kreis zu benachrichtigen.
- 3.3.4) Unbrauchbare und/ oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.
- 4) Werden bei Erdbewegungen Altlasten festgestellt, so ist dies den Geschäftsbereichen Umweltschutz und Gesundheit beim Landratsamt Rems-Murr-Kreis mitzuteilen.
- 5) Bei der Bauausführung der Gebäude ist auf den Einbruchschutz zu achten. Auf die Möglichkeit einer kostenlosen sicherheitstechnischen Beratung durch die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bei der Polizeidirektion Waiblingen, Tel. 07151/562586, wird verwiesen.
- 6) Um geschützte Tierarten in den angrenzenden Flächen außerhalb des Plangebietes im Norden, Osten und Westen nicht zu gefährden, sind während der gesamten Bauzeit geschlossene Bauzäune vorzusehen.
- 7) 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.
- 8) Nach den Hochwassergefahrenkarten (HWGK) werden die südwestlich gelegenen Teilflächen des Flst. Nr. 95 bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100) überflutet. In hochwassergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der Anlagenordnung für wassergefährdete Stoffe (VAwS) in der jeweils gültigen Fassung.