

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

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a  
BauGB und örtliche Bauvorschriften

# Änderung 4 Mühle – Heuweg, Bereich Daimlerstraße

Maßstab 1 : 500

**ENTWURF**

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.



Plüderhausen, den 24.06.2015 / 28.08.2015

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

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss (§ 2 (1) bzw. § 3 (2) BauGB)	am	14.07.2015		
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Auslegung (§ 2 (1) bzw. § 3 (2) BauGB)	am	23.07.2015		
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	31.07.2015	bis	01.09.2015
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am	22.09.2015		

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 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 „Änderung 4 Mühle - Heuweg, Bereich Daimlerstraße“

### 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. (9) BauNVO.

Zulässig sind die Nutzungen nach § 8 (2) BauNVO mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben aller Art sowie von Anlagen für sportliche Zwecke.

Wohnungen für Betriebsinhaber sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sind pro Bauplatz mit maximal einer Wohneinheit zulässig, soweit sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm hinsichtlich Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die Wohneinheiten müssen in das Betriebsgebäude integriert sein.

Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 2 und Nr. 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)

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

b) Höhe der baulichen Anlagen:

Die maximale Gebäudehöhe (H<sub>max</sub>) ist im Bebauungsplan als Höchstmaß in Metern über Normalnull festgesetzt (m üNN, vgl. Planeintrag). Maßgebend ist die Firsthöhe bzw. die Oberkante des Flachdachs oder des geneigten Dachs. 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)

Von § 22 (1) BauNVO abweichende Bauweise.

Zugelassen sind Gebäude ohne Längenbeschränkung aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (a).

## 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, Terrassen, Vorbauten sowie Balkonen um bis zu 2 m überschritten werden. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.

## 1.6 Nebenanlagen, Garagen, offene 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 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

- a) Die Befestigung von Stellplätzen darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.
- b) Ebenerdige Stellplatzanlagen sind so zu errichten, dass je fünf Stellplätzen mindestens ein Baum (siehe Artenempfehlung 1.7i) gepflanzt wird.
- c) Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigung ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.
- d) Zur Verhinderung von Schadstoffeinträgen in Grundwasserleiter sind während der Bauphase Schutzmaßnahmen vorzunehmen.
- e) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.
- f) Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist der anfallende Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- g) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.
- h) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink und deren Legierungen) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.
- i) Artenempfehlung für Pflanzungen: **Bäume**, 4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 bzw. 18-20 (Sortenauswahl ist möglich): Bergahorn - *Acer pseudoplatanus*, Birne - *Pyrus communis*, Eisbeere - *Sorbus torminalis*, Feldahorn - *Acer campestre*, Gewöhnliche Esche - *Fraxinus excelsior*, Gewöhnliche Traubenkirsche - *Prunus padus*, Hainbuche - *Carpinus betulus*, Speierling - *Sorbus domestica*, Spitzahorn - *Acer platanoides*, Vogelbeere - *Sorbus aucuparia*, Vogel-Kirsche - *Prunus avium*, Winterlinde - *Tilia cordata*, heimische Obstbäume. **Sträucher**, 2 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 40 -60 cm /100 - 150 cm: Echte Hunds-Rose - *Rosa canina*, Haselnuss - *Corylus avellana*, Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*, Gewöhnlicher Liguster - *Ligustrum vulgare*, Gewöhnliches Pfaffenhütchen - *Euonymus europaeus*, Gemeiner Schneeball - *Viburnum opulus*, Roter Hartriegel - *Cornus sanguinea*, Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*, Trauben-Holunder - *Sambucus racemosa*, Wolliger Schneeball - *Viburnum lantana*, Wein-Rose - *Rosa rubiginosa*. **Bodendecker**, 3 - 9 Stück pro m<sup>2</sup>, mit Topfballen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm (geeignet zur Bepflanzung des Baumumfeldes): Efeu - *Hedera helix*, Fünfinger-Strauch – *Potentilla* (in Sorten), Gefleckte Taubnessel - *Lamium maculatum*, Spierstrauch - *Spiraea* (in Sorten), Blauroter Steinsame - *Buglossoides purpureocaerulea*, Blut-Storachschnabel - *Geranium sanguineum*, Kaukasusvergissmeinnicht - *Brunnera macrophylla*. **Stauden und Gräser** (geeignet zur Bepflanzung des Baumumfeldes): Prachtstorchschnabel - *Geranium x magnificum*, Weißer Storchschnabel - *Geranium*

sanguineum 'Album', Waldstorchschnabel - Geranium sylvaticum Mayflower', Storchschnabel - Geranium endressii, Storchschnabel - Geranium macrorrhizum 'Spessart, Teppich-Waldsteinia - Waldsteinia ternata, Taglilien - Hemerocallis (in Sorten), Immergrün - Vinca minor 'Grüner Teppich', Salbei - Salvia officinalis (in Sorten), Katzenminze - Nepeta x faassenii, Fetthenne - Sedum telephium 'Herbstfreude', Oregano - Origanum vulgare (in Sorten), Frauenmantel - Alchemilla mollis, Achillea millefolium - Achillea millefolium, Reitgras - Calamagrostis x acutiflora, Rutenhirse - Panicum virgatum, Riesensegge - Carex pendula. **Extensive Dachbegrünung**, ohne Wasseranstau, Schichthöhe 10 cm: Stauden: Dalmatiner Polster-Glockenblume - Campanula portenschlagiana, Hängepolster-Glockenblume - Campanula poscharskyana, Teppich-Hornkraut - Cerastium arvense, Karthäuser-Nelke - Dianthus carthusianorum, Teppich-Schleierkraut - Gypsophila repens 'Rosa Schönheit', Gewöhnliches Sonnenröschen - Helianthemum nummularium, Kleines Habichtskraut - Hieracium pilosella, Steinbrech-Felsennelke - Petrorhaga saxifraga, Frühlings-Fingerkraut - Potentilla neumanniana, Großblütige Braunelle - Prunella grandiflora, Kleines Seifenkraut - Saponaria ocymoides, Illyrisches Bohnenkraut - Satureja montana ssp. illyrica, Trauben-Steinbrech - Saxifraga paniculata, Kleinasien-Sedum - Sedum lydium, Weißer Mauerpfeffer - Sedum album, Kamtschatka-Fetthenne - Sedum kamtschaticum, Tripmadam - Sedum reflexum, Milder Mauerpfeffer - Sedum sexangulare, Kaukasus-Fetthenne - Sedum spurium, Dachwurz-Hybriden - Sempervivum-Hybriden, Bressingham Thymian - Thymus doerferi Bressingham Seedling, Kriechender Thymian - Thymus serpyllum, Gräser: Blau-Schwengel - Festuca glauca, Stachel-Schwengel - Festuca punctoria, Blaugraues Schillergras - Koeleria glauca, Zwiebel- und Knollenpflanzen: Blau-Lauch - Allium caeruleum, Nickender Lauch - Allium cernuum, Gelber Lauch - Allium favum, Nickender Lauch - Allium nutans, Berg-Lauch - Allium senescens ssp. montanum, Kugel-Lauch - Allium sphaerocephalon, Kleine Bart-Iris (in Sorten) - Iris-Barbata-Nana (in Sorten). **Kletterpflanzen**: Nordseite: Efeu - Hedera helix, Schlingknöterich\* - Polygonum aubertii, Südseite: Baumwürger\* - Celastrus orbiculatus, Wilder Wein - Parthenocissus tricuspidata "Veitchii, Wilder Wein\* - Parthenocissus quinquefolia, Ost-/ Westseite: Feuergeißblatt\* - Lonicera x heckrottii, Gemeine Waldrebe - Clematis vitalba, Hopfen\* - Humulus lupulus, Jelängerjelieber\* - Lonicera caprifolium, Schlingknöterich\* - Polygonum aubertii

\* gekennzeichneten Arten benötigen eine Rank- bzw. Kletterhilfe

### 1.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die im Lageplan mit „LR“ dargestellten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der durch Planeinschrieb genannten Ver- und Entsorgungsträger bzw. der Gemeinde zu belasten.

#### Hinweise:

- 1) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 43 (6) 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 (§ 43 (6) WG).
- 2) 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.
- 3) 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).

- 4) Es wird empfohlen, die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit durch einen Sachkundigen bestätigen lassen. Erforderliche Gehölzrodungen dürfen nicht in der Vegetationsperiode von 1. März bis 30. September durchgeführt werden.
- 5) Der Bereich liegt in der geplanten Zone III des Wasserschutzgebietes LUBW-Nr. 119-347 Tiefbrunnen Rudersberg
- 6) Nach den Hochwassergefahrenkarten (HWGK) wird der Großteil des Plangebietes bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) überflutet. Die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge sind zu beachten.

## 2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Änderung 4 Mühle - Heuweg, Bereich Daimlerstraße“:

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

Dachformen: Keine Festsetzungen. Dächer bis zu 10° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Dachterrassen.

Fassaden: Stark reflektierende Materialien und Farben sind nicht zulässig. Baukörper über 20 m Länge sind durch geeignete, baugestalterische Mittel (Form, Material und Farbe) in ihrer Längsentwicklung zu gliedern.

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

Zugelassen sind Maschendrahtzäune oder Metallgitterzäune bis 1,80 m Höhe, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern. Zäune entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind mindestens 0,5 m von der Grenze abzurücken.

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

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