

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

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Fuchshau VI

Maßstab 1 : 1000

ENTWURF

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.



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

Plüderhausen, den 17.03.2015 / 05.10.2015

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1), § 13a BauGB)	am	20.01.2015
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	vom	07.04.2015 bis 07.05.2015
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	vom	07.04.2015 bis 07.05.2015
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	27.10.2015
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

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss (§ 2 (1) bzw. § 3(2) BauGB) 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 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2014 (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 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). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

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 „Fuchshau VI“

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_{max}) 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, 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 in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche 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 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 1.8c) gepflanzt wird.
- c) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.
- d) Das Biotop „Tümpel an der Bahnlinie bei Schlechtbach“ (Biotop-Nr, 171231198730) ist vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen. Eine Befahrung der Flächen für Baufahrzeuge oder eine Ablagerung von Baumaterial ist hier nicht zulässig.

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

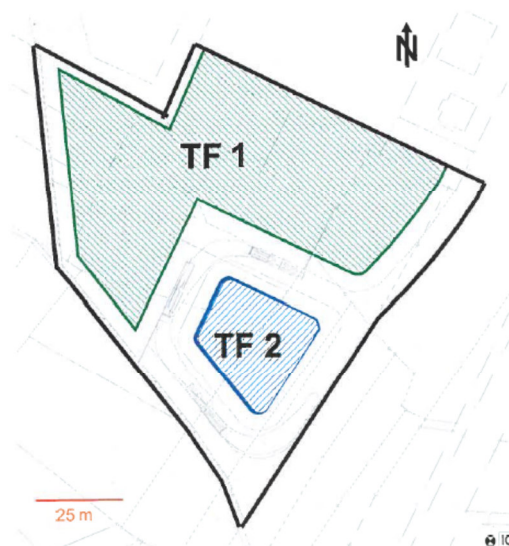
- a) Pflanzzwang - Einzelbäume (PZ/E): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, 4 x verpflanzt mit Ballen, Solitär oder Hochstamm entsprechend Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzflächen für Bäume sind in einer Größe von mindestens 10 m² (alternativ: Wurzelraum mind. 15 m³) offen anzulegen und dauerhaft zu begrünen. Die Flächen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Befahren und Betreten zu sichern. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend. (Artenempfehlung siehe 1.8 c).
- b) Flächiger Pflanzzwang (PZ): Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind durchgehend mit heimischen, standortgerechten, Obst- und/oder Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 75 m² zu bepflanzende Fläche je Baugrundstück sind mindestens ein regionaltypischer Obsthochstamm, alternativ ein kleinkroniger heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe, 3 x verpflanzt mit Ballen und zwei Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Bei Strauchpflanzungen sind 2 x verpflanzte Gehölze mit Ballen mit einer Höhe von 100-150 cm zu verwenden. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. (Artenempfehlung siehe 1.8 c).
- c) Artenempfehlung zum Pflanzzwang: **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 m², mit Topfbällen 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 purpureoerulea, Blut-

Storchschnabel - *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-Felsenelke - *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

1.9 Vorkehrungen zum Schutz, Vermeidung oder Minderung schädlicher Umweltwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der umliegenden Bebauung sicherzustellen wurde eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 durchgeführt. Für die Geräuschkontingentierung wurde das Bebauungsplangebiet in zwei Teilflächen unterteilt (vgl. nebenstehender Planausschnitt, Quelle: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Fuchshau VI“).



Für die Teilflächen wurden folgende Emissionskontingente L_{ek} (maximal zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel) festgesetzt: in db(A)/m².

Teilfläche	$L_{ek,tags}$ in db(A)/m ²	$L_{ek,nachts}$ in db(A)/m ²
TF 1	60	45
TF 2	60	45

Die festgelegten Emissionskontingente sind einzuhalten, der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Auf das schalltechnische Gutachten im Anhang der Begründung verwiesen.

1.10 Zuordnungsfestsetzung für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich nach § 1a (3) BauGB (§ 9 (1a) Satz 2 BauGB)

Zur Kompensation für nicht im räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes auszugleichende Beeinträchtigungen werden den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Fuchshau VI“ nachfolgende Maßnahmen zugeordnet:

Ausgleichsmaßnahme A 1: „Initiierung von Kleinstrukturen und Saumvegetation trocken-warmer Standorte und Ergänzung der vorhandenen Streuobstwiese auf den Flst. Nr. 1043, 1044 und 1045/1 in Schlechtbach“.

Ausgleichsmaßnahme A 2: „Abbuchung vom Ökokonto (Waldrefugien)“.

Die Maßnahmen sind im Umweltbericht aufgeführt (vgl. Kapitel 10.1 und 10.2)

2. 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) abzuschleiben. 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. Abschleiben 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) 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. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Fuchshau VI“:

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

Dachformen: Keine Festsetzungen, Dächer bis zu 10° Dachneigung sind extensiv zu begrünen

Fassaden: Stark reflektierende Materialien und Farben sind nicht zulässig. Baukörper über 20 m Länge sind durch geeignete, baugestalterische Mittel (Form, Material und Farbe) oder durch Wandbegrünung in ihrer Längsentwicklung zu gliedern (Artenempfehlung siehe 1.8 c)

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

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. 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.