

REMS-MURR-KREIS
GEMEINDE RUDERSBERG
GEMARKUNG STEINENBERG

BEBAUUNGSPLAN + ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"TANNBACHSTRASSE-OST"

TEXTTEIL Stand: 25.11.2015/2

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetze vom 3.5.2005 (BGBl. I S. 1224), vom 21.6.2005 (BGBl. I S. 1818), vom 5.9.2006 (BGBl. I S. 2098), vom 13.12.2006 (BGBl. I S. 2878), und vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), vom 17.12.2008 (BGBl. I S. 2586), vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018), vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542), vom 31.7.2009 (BGBl. I S. 2585), vom 12.4.2011 (BGBl. I S. 619) vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509), vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548), vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- **Die Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. 4.1993 (BGBl. I S. 466), geändert durch Gesetz vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548).
- **Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18. 12.1990, (BGBl. I, 1991 S.58), geändert durch Gesetz vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f).
- **Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 5.3.2010 (GBl. S. 358), berichtigt am 25.5.2010 (GBl. S. 416), geändert durch Gesetz (LBO-ÄndG 2014) vom 11.11.2014 (GBl. S.501) in Kraft getreten am 1.3.2015
- **Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG)**, in der Fassung vom 29.3.1995 (GBl. S. 385), geändert durch Gesetz vom 14.3.2001 (GBl. S. 189), geändert 17.3.2006, zuletzt geändert am 23.6.2015 (GBl. S. 585).
- **Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28.7.2011 (BGBl. I S. 1690.1700), zuletzt geändert am 31.8.2015 (BGBl. I. S. 1474).

Alle genannten Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

Verfahren: nach § 8 (2+3) BauGB

In Ergänzung der zeichnerischen und farblichen Darstellung des Bebauungsplanes sowie der Planzeichen und Planeinschriebe werden festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen:
(§ 9(1+2) BauGB+ §§ 1-23 BauNVO)

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

WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Nicht zugelassen sind Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO:

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen

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

Festgesetzt wird als Höchstgrenze

- Grundflächenzahl (GRZ), (§ 16 (2) Nr.1, § 19 BauNVO).
entspr. Planeintrag

1.3 Bauweise: (§ 9 (1) Nr.2 BauGB u. § 22 (2 + 4) BauNVO)

ED = offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen: (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 23 (1+3) BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.

Überschreitungen der Baugrenzen sind ausnahmsweise zugelassen für:

- Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5(6) Ziff.1+ 2 LBO bis max. 1,5 m
- Terrassen, dabei muss der Abstand zu öffentlichen Flächen mind. 2,0 m betragen.

1.5 Garagen und Stellplätze: (§ 9 (1) Nr.4 BauGB u. § 12 BauNVO)

Garagen, überdachte PKW-Stellplätze (Carports) und überdachte Fahrrad-Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zwischen den Garagen bzw. überdachten PKW-Stellplätzen und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 5,0 m vorgeschrieben. Offene PKW-Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

1.6 Höhenlage der baulichen Anlagen u. Gebäudehöhen:

(§ 9 (3) BauGB u. § 16 (2) Nr.4 + § 18 BauNVO).

Die Höhenlage wird festgesetzt durch:

- Festlegung der EFH als Bezugshöhe
- Festlegung der max. zulässigen Traufhöhe (TH) bezogen auf die EFH
- Festlegung der max. zulässigen Firsthöhe (FH) bezogen auf die EFH

Traufhöhe = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut

Firsthöhe = Schnittpunkt der Dachhautoberkanten

EFH = Erdgeschossfußbodenhöhe

Eine Veränderung der EFH ist möglich, jedoch dürfen die auf die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgelegte EFH bezogenen First- und Traufhöhen nicht überschritten werden.

Die max. zulässige Firsthöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge, die max. zulässige Traufhöhe gilt für mind. 2/3 der Gebäudelänge.

	EFH	Satteldach max. zul. TH	max. zul. FH	Pultdach max. zul. TH	max. zul. FH
WA 1	s. Planeinschriebe	4,2 m	9,0 m	4,2 m	7,0 m
WA 1	s. Planeinschriebe	5,5 m	11,0 m	5,5 m	9,0 m

1.7 Stellung der baulichen Anlagen: (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtung ist zwingend festgelegt (parallel zu den eingetragenen Richtungspfeilen), dabei sind Abweichungen bis max. 10° zugelassen.

1.8 Nebenanlagen: (§ 9 (1) BauGB u. § 14 (1) BauNVO)

Untergeordnete bauliche Nebenanlagen sind auf den Baugrundstücken auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis max. 30 cbm Bruttorauminhalt zugelassen, pro Baugrundstück max. 1 bauliche Nebenanlage zugelassen.

Für Nebenanlagen sind folgende Mindestabstände einzuhalten:

- 2,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen
- 1,0 m zu privaten Grundstücksgrenzen

1.9 Flächen für Böschungen und Stützmauern: (§ 9 (1) Nr.26 BauGB)

Die im Lageplan dargestellten Flächen für Böschungen sind zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig. Sie sind als Teil der Erschließungsanlage auf den Baugrundstücken herzustellen und auf den Baugrundstücken zu dulden.

1.10 Pflanzgebote: (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Noch nicht festgelegt

1.11 Flächen für Maßnahmen zum Schutz , zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: (§9 (1) Nr. 10, 14, 20, 25a, 25b BauGB)

Noch nicht festgelegt

1.12 Sonstige Grünflächen (Verkehrsgrün): (§ 9 (1) Nr.11,15 BauGB + § 74 LBO)

Das Verkehrsgrün ist als Rasenfläche anzulegen oder mit Bodendeckern zu bepflanzen.

1.13 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind: (§ 9 (1) Nr.10 BauGB)

1.13.1 Freihaltezone:

Zur Sicherung des erforderlichen Lichtraumprofils sind auf den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden privaten Flächen Freihaltezone von jeder Bebauung, Einfriedigung, Aufschüttung und Bepflanzung freizuhalten. Die Tiefe der Freihaltezone beträgt:

- 0,5 m entlang von Fahrbahnflächen
- 1,0 m entlang der Wendepunkte

1.14 Beschränkung der Zahl der Wohnungen: (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die zulässige Anzahl der Wohnungen wird beschränkt:

- Einzelhaus: max. 2 Wohnungen je Einzelhaus
- Doppelhaus: max. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte
(Vorschlag: Bei Doppelhausgrundstücken mit einer Grundstücksfläche bis z.B. 300 m² ist je Doppelhaushälfte nur max.1 Wohnung zugelassen)

2. Örtliche Bauvorschriften: (§ 9 (4) BauGB + § 74 LBO)

2.1 Dachform und Dachneigung: (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

- Wohngebäude:
- Satteldach, Dachneigung entspr. Planeinschrieb
 - Pultdach, Dachneigung entspr. Planeinschrieb

Garagen, Carports, überdachte Fahrradstellplätze:

- Satteldach, Dachneigung 20 - 35°
- Pultdach, Dachneigung 10 - 35°
- Flachdach als Hanggarage mit Erdüberdeckung und Begrünung
- Flachdach mit Erdüberdeckung und Begrünung oder mit extensiver oder intensiver Begrünung

2.2 Äußere Gestaltung der Gebäude: (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- a) Die geneigten Dachflächen sind mit kleinformatigem Dachdeckungsmaterial (Ziegelgröße) einzudecken. Dabei sind folgende Farben zugelassen: naturrot bis rotbraun, grau, anthrazitfarben sowie Mischöne dieser Farben. Eine Begrünung der Dachflächen ist zugelassen.
Für Dachaufbauten mit einer Neigung bis max. 15 Grad, wird als Dacheindeckungsmaterial auch Metall zugelassen. Metallische Materialien dürfen allerdings nur dann verwendet werden, wenn sichergestellt ist, dass von den Metallflächen über die Regenwasserableitungen kein Abtrag von Metallionen in die Kanalisation erfolgt z.B. durch geeignete Oberflächenbehandlung der Metalle oder durch entspr. Materialwahl.
- b) Bei Doppelhaushälften ist die Dachneigung einheitlich zu wählen, Dachdeckungsmaterial und Dachfarbe sind anzugleichen.
- b) Die Dächer von aneinander gebauten Garagen müssen hinsichtlich Dachrandausbildung, Dachform, Dachneigung, Art und Farbe der Dacheindeckung einheitlich gestaltet sein.
- c) Für Nebenanlagen gelten folgende Festsetzungen:
- Dachform als Sattel- oder Pultdach.
 - Angleichung der äußeren Gestaltung an das Hauptgebäude (Material, Struktur, Farbe oder Verbretterung aus Holz).
 - Angleichung der Farbgebung der Dacheindeckung an das Hauptgebäude.

- d) Verglaste Dachflächen sind zugelassen. Die Installation von Energiegewinnungsanlagen (Photovoltaik, Solarthermie) auf den Dachflächen ist ebenfalls zugelassen. Dabei müssen flächige Anlagen parallel zu den Dachflächen (mit gleicher Neigung) ausgeführt werden, aufgeständerte Konstruktionen mit Neigungen quer zur Hauptdachneigung sind nicht zugelassen.

2.3 **Aufschüttungen und Abgrabungen:** (§ 74 (1) Nr.3 u. § 10 Nr. 1,2,3 LBO)

Veränderungen des vorhandenen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,5 m zugelassen. Hierfür evtl. erforderliche Stützmauern sind nur mit mind. 2,0 m Grenzabstand und bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zugelassen. An den Grundstücksgrenzen ist ein harmonischer Ausgleich zum Gelände auf den Nachbargrundstücken vorzunehmen. Harmonisch bedeutet, dass ein evtl. geplanter oder erforderlicher Geländeausgleich ab der Grenze geböscht werden muss, dabei ist ein Böschungswinkel bis max. 45° zugelassen.

In begründeten Fällen sind Ausnahmen nach § 56 (3) LBO möglich.

Für die Zufahrten zu den Garagen und für die Gestaltung der Hauszugänge sind die erforderlichen Abgrabungen bzw. Aufschüttungen generell zulässig.

Hinweis: Geländeänderungen müssen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen dargestellt werden (Grundriss- und Schnittdarstellung)

2.4 **Gestaltung der Außenanlagen und Stellplätze:** (§ 74 (1) Nr.3 + (3) Nr.2 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Erschließungs- und Stellplatzflächen gärtnerisch anzulegen. Erschließungsflächen (Garagenzufahrten, Wege) und Stellplatzflächen dürfen nur mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen (Abflussbeiwert > 0,5) hergestellt werden. Wasserdurchlässige Beläge sind z.B.: Rasensteine, Spurplatten, Schotterrasen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen, Dränsteine u. Ä.

In den Bauvorlagen ist die Gestaltung der Freiflächen darzustellen. Ein Pflanzplan, in dem die Außenanlagen, insbesondere Pflanzungen, Flächenbefestigungen (Wege, Zufahrten, Terrassen) und Stützmauern dargestellt sind (im Maßstab 1:100 oder 1:200), ist mit den Bauvorlagen vorzulegen (§ 6 LBOVVO).

2.5 **Außenantennen:** (§ 74 (1) Nr.4 LBO)

Je Gebäude bzw. je Doppelhaushälfte ist max. 1 Außenantenne und 1 Satellitenempfangsanlage zulässig. Bei Errichtung einer Satellitenempfangsanlage auf dem Dach oder an der Fassade eines Gebäudes ist diese Anlage farblich an die Dachfarbe bzw. Fassadenfarbe anzugleichen. Werbehinweise auf der Anlage sind nicht zulässig.

2.6 **Stellplatznachweis:** (§ 74 (2) Nr.2 LBO)

Abweichend von § 37 (1)LBO wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße wie folgt festgesetzt:

- | | |
|--|---------------------------|
| - Wohnungen bis 40 m ² Wohnfläche: | 1 Stellplatz / Wohnung |
| - Wohnungen mit 40 - 70 m ² Wohnfläche: | 1,5 Stellplätze / Wohnung |
| - Wohnungen mit über 70 m ² Wohnfläche: | 2 Stellplätze / Wohnung |

Sofern sich bei der Berechnung halbe Stellplätze ergeben, ist aufzurunden. Innerhalb der Stauraumflächen vor den Garagen bzw. Carports können keine anrechenbare Stellplätze nachgewiesen bzw. ausgewiesen werden.

2.7 **Niederspannungsfreileitungen:** (§ 74 (1) Nr.5 LBO)

Im gesamten Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen und sonstige Versorgungsfreileitungen nicht zugelassen. Im Rahmen der Baugebieterschließung erhalten alle Versorgungsträger die Möglichkeit zur Unterbringung ihrer Leitungen in gemeinsamen oder getrennten Gräben.

2.8 **Einfriedigungen:** (§ 74 (1) Nr.3 LBO)

Als Einfriedigungen sind Naturhecken aus heimischen Laubgehölzen, Holzzäune, Metallzäune und Mauern zulässig.

<u>Zulässige Höhen der Einfriedigungen:</u>	<u>WA</u>
- Hecken (lebende Einfriedigungen)	max. 1,5 m
- Mauern als Sockel	max. 0,5 m
- Holzzäune, Metallzäune (Lochanteil > 60%):	max. 1,2 m

(bei Verwendung von Mauersockeln darf die jeweilige max. zulässige Gesamthöhe nicht überschritten werden).

2.10 **Ordnungswidrigkeiten:** (§ 75 (3) Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Auf die Bußgeldvorschrift des § 75 (4) LBO wird hingewiesen.

3 **Hinweise:**

- 3.1 Von Eigentümern von Grundstücken, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind zu dulden:
- Die zur Befestigung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Betonfundamente für Rand-, Rabatten- und Pflastersteine.
 - Das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschl. der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen.
- 3.2 Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde (LRA Rems-Murr-Kreis) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen, das LRA Rems-Murr-Kreis als untere Wasserbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen. Jede Grundwasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der Zustimmung der unteren Wasserbehörde. Ein Wasserrechtsverfahren kann in diesem Fall erforderlich werden. Das Einlegen von Dränagen zur dauerhaften Grundwasserableitung nach Abschluss der Bauarbeiten ist nicht zulässig.
- 3.3 Bodenschutz:
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG), insbesondere auf § 3, wird hingewiesen. Zum Erhalt der Bodenfunktionen bei der Durchführung von Baumaßnahmen muss der Oberboden vor Beginn der Maßnahme abgetragen und fachgerecht zwischengelagert werden (z.B. in begrünten Mieten, die nicht mit Radfahrzeugen befahren werden dürfen). Die Aufbringung von Bodenmaterial darf nur bei trockenen Böden und trockener Witterung erfolgen, Bodenpressungen und Verdichtungen sind zu vermeiden. Abgetragenes bzw. zwischengelagertes Oberbodenmaterial ist wieder als oberste Bodenschicht aufzubringen.
- 3.4 Bodenfunde / Denkmalschutz:
Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind nach ihrer Entdeckung 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) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind.
- 3.5 Regenwasserbewirtschaftung:
Aus Gründen des sparsamen Umganges mit Leitungswasser wird das Sammeln von Regenwasser in Zisternen und die Verwendung als Gießwasser zur Gartenbewässerung und z.B. für die WC-Spülung empfohlen. Bei der Anlage von Zisternen ist das Merkblatt "Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke" des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis, Geschäftsbereich Umweltschutz, zu beachten.

- 3.6 Straßenbeleuchtung:
Für neu anzulegende Straßenbeleuchtungen und bei Ersatz vorhandener Anlagen ist zum Schutz nachtaktiver Tiere auf insektenschonende Leuchtmittel zu achten (z.B. durch Verwendung von Natrium-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel). Die Einrichtungen für die Straßenbeleuchtung sind entspr. § 126 (1) BauGB von den Eigentümern zu dulden.
- 3.7 Einbruchschutz:
Allen Bauherren wird eine Beratung zur Gebäudesicherheitstechnik von der Polizeidirektion Aalen - Kriminalprävention Außenstelle Fellbach, Fritzstr. 5, 70734 Fellbach empfohlen.
- 3.8 Geologie:
Aufgrund der geologischen Situation im Plangebiet werden bei geotechnischen Fragen und zur Abklärung der Tragfähigkeit des Baugrundes objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch entsprechende Fachbüros empfohlen.
- 3.11 Bedingt durch die Höhenlage der öffentlichen Entwässerungskanäle ist es möglich, dass die Untergeschosse der Wohngebäude nicht im Freispiegel in diese Kanäle eingeleitet werden können. Werden trotzdem in den Untergeschossen Entwässerungsgegenstände angeordnet, müssen diese über geeignete technische Anlagen (z.B. Hebeanlagen) an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden.

Aufgestellt: Dipl.Ing. Wolfgang Leissle, freier Architekt / Stadtplaner