



GEMEINDE : RUPPERTSHOFEN  
GEMARKUNG : RUPPERTSHOFEN  
FLUR : RUPPERTSHOFEN  
KREIS : OSTALBKREIS

---

## TEXTTEIL

---

### ZUM BEBAUUNGSPLAN

---

# „TANGASSENRAIN ERWEITERUNG“

ANERKANNT : GEMEINDE RUPPERTSHOFEN, DEN

AUFGESTELLT : MUTLANGEN, DEN 11.09.2008 / 13.11.2008 /  
26.02.2009



---

LEISTUNG  
KOMPETENZ  
PARTNERSCHAFT

---

LK&P INGENIEURE GBR

GESELLSCHAFTER  
STEFAN KALMUS  
THOMAS FISCHER

BAULEITPLANUNG  
UND STÄDTEBAU

ABWASSERBESEITIGUNG  
UND KLÄRTECHNIK

WASSERVERSORGUNG  
UND UMWELTBAU

STRASSEN- UND  
BRÜCKENBAU

INGENIEURVERMESSUNG

DIE UMFASSENDE  
BETREUUNG UND  
BERATUNG DER  
KOMMUNEN IST EIN  
SPEZIELLES KONZEPT  
VON UNS

UHLANDSTRASSE 39  
73557 MUTLANGEN  
TELEFON 07171 10447-0  
TELEFAX 07171 10447-70  
post@lkp-ingenieure.de  
www.lkp-ingenieure.de

VOLKSBANK  
SCHWÄBISCH GMÜND  
BLZ 613 901 40  
KONTO 108 001 008

DEUTSCHE BANK AG  
SCHWÄBISCH GMÜND  
BLZ 613 700 24  
KONTO 0203562

Proj. Nr. RU06059  
Kennung: 251\_d

**GEMEINDE** : RUPPERTSHOFEN  
**GEMARKUNG** : RUPPERTSHOFEN  
**FLUR** : RUPPERTSHOFEN  
**KREIS** : OSTALBKREIS

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

Dies gilt besonders für Teile des Bebauungsplanes „Tanngassenrain, 1. Änderung“, rechtsverbindlich seit 02.03.1990.

#### **RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND:**

- BauGB** Das Baugesetzbuch in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414),
- BauNVO** die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132),
- PlanzV90** die Planzeichenverordnung 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 Seite 58),
- BNatSchG** das Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege in der Fassung vom 04. April 2002 (BGBl. I Seite 1193),
- UVPG** das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 05. September 2001 (BGBl. I Seite 2350),
- LBO** die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. Seite 617),
- jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

#### **Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes sind :**

- **Der Lageplan vom 11.09.2008 / 13.11.2008 / 26.02.2009.**
- **Der Textteil vom 11.09.2008 / 13.11.2008 / 26.02.2009.**

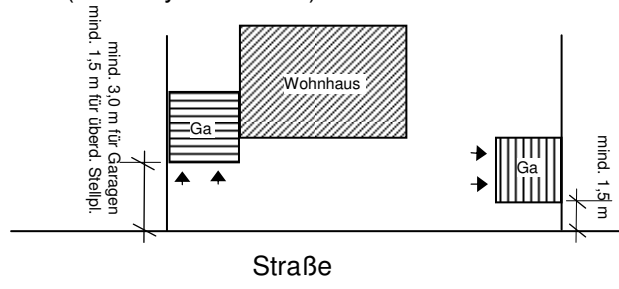
**Textliche Festsetzungen  
zum Bebauungsplan  
im Plangebiet „Tanngassenrain Erweiterung“ in Ruppertshofen.**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 BauGB + BauNVO)
- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- 1.1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO) *Zulässig sind:*
1. Wohngebäude,
  2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können gem. § 4 Abs.3 BauNVO zugelassen werden:*
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs.6 + 9 BauNVO:*
- Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.
- 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + § 16 BauNVO)
- 1.2.1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE** (§ 20 BauNVO) Die Zahl der Vollgeschosse ist als Obergrenze festgesetzt.
- 1.2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL** (§ 19 BauNVO) Es gelten die im Lageplan eingetragenen Werte, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen im Zusammenhang mit den sich ergebenden Grundstücksflächen im Einzelfall ein geringeres Maß ergibt.
- Unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung, siehe Eintrag im Lageplan.
- 1.3 BAUWEISE** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO) *Offene Bauweise (E),* jedoch nur Einzelhäuser zulässig.  
*Offene Bauweise (ED),* jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Unterschiedliche Bauweise, siehe Eintrag im Lageplan.
- 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB + § 23 BauNVO) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.  
Ausnahmsweise können Anbauten an den Hauptbaukörper außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Grundfläche von 30 m<sup>2</sup> zugelassen werden, wenn die baulichen Anlagen der passiven Sonnenenergienutzung dienen. Insbesondere sind dies Glasvorbauten, Klimaschleusen und Nebenräume als Energiepuffer sowie Eingangsvorbauten und Windfänge. Festgesetzte Pflanzgebote dürfen jedoch nicht beeinträchtigt werden. Die Entfernung von der Nachbargrenze bzw. der öffentlichen Verkehrsfläche muss dabei mindestens 2 m, von Oberflächenwassergräben mindestens 1 m betragen.
- 1.5 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB) Die Hauptfirst- bzw. Traufrichtungen und Längsseiten der Gebäude sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungs Pfeilen zu stellen.  
Quergiebel sind zulässig, sofern die Hauptfirstrichtung eingehalten wird.  
Abweichungen von bis zu 10° von den eingetragenen Hauptfirst- bzw. Traufrichtungen sind allgemein zulässig.

**1.6 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE**  
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

*Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)* sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Bei einer Stellung parallel zur öffentl. Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 1,50 m ansonsten von mind. 3,00 m für Garagen bzw. 1,50 m für überdachte Stellplätze einzuhalten (siehe Systemskizze).



*Stellplätze* sind nur zwischen der rückwärtigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

*Stellplätze* im Pflanzgebotstreifen sind unzulässig.

**1.7 ZAHL DER WOHNUNGEN**  
(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 und WA 3 ist die Zahl der Wohnungen auf max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte beschränkt.

**1.8 VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**  
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB )

Fahrbahn, Gehweg, Wirtschaftsweg,

Mischverkehrsfläche,

Öffentliche Parkierungsflächen,

Verkehrsgrünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. von § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB,

- Verkehrsgrünflächen 1 (V1) sind als Bauminseln, Bankette und Böschungflächen mit Rasen einzusäen und entsprechend den festgesetzten Pflanzgeboten zu bepflanzen,
- Verkehrsgrünflächen 2 (V2) sind als straßenbegleitende Oberflächenwassergräben auszubilden und mit Schotterrasen bzw. Aufpflasterung mit Granitpflaster in den Überfahrbereichen zu gestalten.

Siehe auch Systemschnitt 2, Anlage 4.2.

**1.9 FÜHRUNG VON VERSORGNUNGSL EITUNGEN**  
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB )

Versorgungsleitungen für Niederspannung, Fernmeldedienste usw. sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

**1.10 FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER SOWIE FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**  
(§ 9 Abs.1 Nr.14 +16 BauGB )

*Regenrückhaltebecken.*

Das Regenrückhaltebecken ist als Erdbecken mit ca. 400 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen herzustellen. Das Becken ist naturnah und im östlichen Teil mit einem mindestens 50 cm hohen Dauerstau zu gestalten. Der Dauerstaubereich ist als Feuchtstandort zu entwickeln. Die Fläche ist der Sukzession zu überlassen. Zur Eingrünung des Beckens sind gemäß dem Lageplaneintrag in Gruppen Gehölze der Pflanzliste 4 anzupflanzen. Die sonstigen offenen Flächen sind als artenreiche Magerwiese zu entwickeln und dürfen nur extensiv gepflegt werden (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr, frühester Mähtermin 1.7.).

*Oberflächenwassergraben*

Zur Ableitung der Dachwässer aus dem geplanten Wohngebiet in die zentrale Regenrückhaltung sind entsprechend dem Eintrag im Lageplan Oberflächenwassergräben herzustellen. Diese sind straßenbegleitend als Mulden (siehe Festsetzung 1.8) ansonsten als naturnah gestaltete Wassergräben herzu-

stellen und locker gruppenweise mit Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind pro 20 lfm Wassergraben mindestens 5 Sträucher der Pflanzliste 4 vorzusehen.

**1.11 GRÜNFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

*Öffentliche Grünflächen 1 - Grünanlage-*

Die im Lageplan dargestellte Grünfläche ist als Grünanlage mit Ruhebank zu gestalten und gemäß den im Lageplan eingetragenen Pflanzgeboten zu bepflanzen. Notwendige Flächenbefestigungen sind in wasserdurchlässiger Art vorzunehmen. Die offenen Flächen sind mit einer artenreichen Gräser- und Kräutermischung einzusäen und extensiv zu pflegen (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr, früh. Mähtermin 1.7.). Alternativ kann die Fläche auch als Kinderspielplatz gemäß den Festsetzungen der Öffentlichen Grünfläche 3 genutzt werden.

*Öffentliche Grünfläche 2 – Kleinkinderspielplatz -*

Die ausgewiesene Grünfläche dient der Einrichtung eines Kleinkinderspielplatzes. Zulässig sind hier Spielwiese, Sandplatz, Rutsche, Wippgeräte und Sitzplätze. Der Spielplatz ist gemäß den im Lageplan eingetragenen Pflanzgeboten zu begrünen. Notwendige Flächenbefestigungen sind in wasserdurchlässiger Art vorzunehmen.

*Öffentliche Grünfläche 3 - Kinderspielplatz -*

Die ausgewiesene Grünfläche dient der Einrichtung eines Kinderspielplatzes. Zulässig sind hier z.B.: Spielwiese, Sandplatz mit Rutsche, Schaukel, Spielhütte, Spiel- und Kriechtunnel, Kletterlandschaft und Sitzplätze. Der Spielplatz ist gemäß den im Lageplan eingetragenen Pflanzgeboten zu begrünen. Notwendige Flächenbefestigungen sind in wasserdurchlässiger Art vorzunehmen. Die Gesamtfläche ist zu mindestens 50% mit einer artenreichen Gräser- und Kräutermischung einzusäen und extensiv zu pflegen (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr, früh. Mähtermin 1.7.).

*Öffentlich Grünfläche 4*

*-Ausgleichsfläche Ortsrandeingrünung-*

Die im Lageplan dargestellten Grünflächen sind Bestandteil einer ökologischen Ausgleichsmaßnahme und sind gemäß den im Lageplan eingetragenen Pflanzgeboten zur landschaftlichen Einbindung zu gestalten. Die nicht mit Pflanzgebot belegten Flächen sind mit einer artenreichen Gräser- und Kräutermischung einzusäen und extensiv zu pflegen (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr, früh. Mähtermin 1.7.).

**1.12 GEH-, FAHR- UND LEITUNGS-  
RECHTE**  
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

*LR 1 – Leitungsrecht 1:*

Leitungsrecht für Oberflächenwassergräben einschließlich Betretungsrecht zur Pflege der Gräben sowie das Recht der Gemeinde, Oberflächenwasser von anderen Grundstücken auf und über diese Flächen zu leiten und die Gräben zum Zweck der Überprüfung zu betreten.

*LR 2 – Leitungsrecht 2:*

Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger zur Haltung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

Auf den hierdurch belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen, tiefwurzelnde Bepflanzungen sowie Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen, nicht zulässig.

**1.13 FLÄCHEN FÜR  
GEMEINSCHAFTSANLAGEN**  
(§ 9 Abs.1 Nr.22 BauGB)

*Gemeinschaftsgaragen*

**1.14 PFLANZGEBOTE**  
(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

*Pflanzgebot für Laubbäume*

Entsprechend dem Eintrag im Lageplan sind

- entlang der Straße mittel- bis großkronige Laubbäume der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 14-16 cm betragen.
- auf den restlichen Grundstücksflächen mindestens Obstbaum-Halbstämme der Pflanzliste 1 bzw. Laubbäume oder Sträucher der Pflanzliste 3 zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Bäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 12 cm betragen.

Eine geringfügige Abweichung vom eingetragenen Standort ist in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzen, Leitungen) möglich, soweit die der Ausweisung zugrunde liegende Gestaltungsidee erhalten bleibt.

*Pflanzgebot 1 (PFG 1) -Ortsrandeingrünung-*

Das Pflanzgebot ist zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes als Streuobstwiese zu entwickeln. Dabei sind entsprechend dem Eintrag im Lageplan hochstämmige Obstbäume der Pflanzliste 1 anzupflanzen. Die restlichen Pflanzgebotflächen sind mit heimischen Nutzsträuchern als Hausgarten zu gestalten.

Alternativ kann das Pflanzgebot zum Außenbereich hin als Feldgehölz mit einheimischen Baum- und Gehölzgruppen der Pflanzliste 3 entwickelt werden. Dabei ist im Abstand von 12-15 m ist jeweils ein mindestens mittelkroniger Baum, dazwischen ca. 12 Sträucher anzupflanzen, so dass insgesamt mindestens 50 % der Fläche bepflanzt ist. Eine naturnah gestaltete Geländemodellierung bis 1,50 m Höhe ist im Zusammenhang mit der festgesetzten Bepflanzung zulässig.

*Pflanzgebot 2 (PFG 2) -Hainbuchenhecke-*

Das Pflanzgebot ist zur Abgrenzung und Gestaltung der öffentlichen Fläche zu den Privatgrundstücken als geschnittene Hainbuchenhecke mit einer Höhe von ca. 1,50 m zu entwickeln.

*Pflanzgebot 3 (PFG 3) -Feldgehölz-*

Das Pflanzgebot ist zur landschaftlichen Einbindung des Baugebiets als dichtes Feldgehölz zu entwickeln und dauerhaft zu gestalten. Dabei sind entsprechend dem Eintrag im Lageplan Laubbäume sowie darüber hinaus pro 100 m<sup>2</sup> Pflanzgebotfläche 20 Sträucher der Pflanzliste 3 gruppenweise anzupflanzen, so dass mindestens 75 % der Fläche überdeckt sind.

*Pflanzgebot 4 (PFG 4) -Streuobstwiese-*

Das Pflanzgebot ist zur Ortsrandeingrünung als Streuobstwiese zu entwickeln. Dabei ist entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan jeweils ein Obstbaumhochstamm der Pflanzliste 1 anzupflanzen. Die Flächen dürfen nur extensiv gepflegt werden (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr, frühester Mähtermin 1.7.).

*Pflanzgebot (PFG) –Durchgrünung-*

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) muss pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein mindestens mittel-

- stämmiger Obst- oder Laubbaum angepflanzt werden, davon mindestens ein *Laubbaum* im Vorgartenbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche hin. Dabei sind Bäume der Pflanzliste 1, 2 oder 3 zu verwenden.
- Nicht heimische Nadelgehölze und Koniferen (Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.
- 1.15 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN (BEI STRASSEN)**  
(§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)
- Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden (steilste Neigung 1 : 2). Hinterbeton der Grenzbauteile, Fundamente, Lichtmasten sowie Verkehrs- und Hinweisschilder sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Böschungen unter 50 cm Höhe sind im Lageplan meist nicht dargestellt.
- 1.16 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN**  
(§ 9 Abs.2 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs.3 BauNVO)
- Die *Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH)* der Gebäude ist gemäß dem Einschrieb im Lageplan zwingend mit einer maximalen Abweichung von +/- 20 cm festgesetzt.
- 1.17 NEBENANLAGEN**  
(§ 14 Abs.1 BauNVO)
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude i. S. d. § 2 Abs.2 LBO Bad.-Württbg. handelt, auf Grundstücksflächen
- zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig,
  - in den übrigen, nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke nur zulässig, soweit der umbaute Raum 20 m<sup>3</sup> nicht überschreitet.

## **2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 74 LBO)

### **2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

#### **2.1.1 FASSADEN**

Die *Außenwände der Gebäude* sind zu verputzen und / oder mit Holz zu verkleiden. *Verglaste Fassadenteile* sind zur passiven Energienutzung zulässig.

*Geschlossene Fassadenbereiche über 25 m<sup>2</sup> Fläche sowie Fassadenflächen von Garagen und Nebengebäuden* bei einer Stellung parallel zur öffentl. Verkehrsfläche sind intensiv mit standortgerechten Kletterpflanzen wie Efeu, Waldrebe, Kletterrose usw. zu begrünen.

Bei der *Farbgebung der Gebäude* sind nur gedeckte Farbtöne (maximaler Remissionswert von 70%) zulässig

#### **2.1.2 DÄCHER**

*Dachform und Dachneigung (DN)*

Für Hauptgebäude sind zulässig:

- Satteldächer mit DN 30° – 42° (Typ 1),
- flachgeneigte Dächer mit DN 5° - 15° (Typ 2),
- gegeneinander versetzte Pultdächer mit unterschiedlicher DN 30° - 42° / 5° - 15° (Typ 3).

Siehe dazu auch Systemschnitte unter Ziffer 2.2.

Für Garagen und Nebengebäude sind zulässig:

- Satteldächer mit DN 30– 42°, Flach- und flachgeneigte Dächer bis DN 15°.

*Dachdeckung:*

Bei der Farbgebung der Dachdeckung sind bei geneigten Dä-

chern, die nicht begrünt sind, nur gedeckte Farbtöne der RAL-Gruppen 30, 70 und 80 (rote, graue und braune Farbtöne) zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind, mit Ausnahme von flächigen Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergienutzung sowie von Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik, nicht zulässig.

Flach- und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° sind, sofern nicht als Terrassen ausgebildet, mindestens extensiv (Substratstärke mind. 10 cm) zu begrünen.

#### *Dachaufbauten und Zwerchhäuser:*

Dachaufbauten sind nur bei geneigten Dächern ab 35° Dachneigung zulässig.

Die Dacheindeckung muss in Material und Farbe dem Hauptdach entsprechen. Ausnahmen können für Blechdeckungen zugelassen werden.

Die Gesamtlänge darf höchstens 60% der entsprechenden Gebäudelänge betragen.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- vom Ortgang mind. 2,00m (gemessen vom Hausgrund)
- von der Traufe (bei Dachaufbauten) mind. 0,50m (gem. in der Dachfläche)
- vom First mind. 1,00m (gem. in der Dachfläche)

Der unterste Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut der Dachaufbauten/Zwerchhäuser darf höchstens 2,75 m über der Fertigfußbodenhöhe des 1. Dachgeschosses liegen.

## 2.2 GEBÄUDEHÖHEN (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Für die Höhe der Gebäude sind in den einzelnen Bereichen folgende Werte zulässig:

Bereich	Traufhöhe nordseitig max. (TH)	Traufhöhe südseitig max. (TH)	Firsthöhe max. (FH)
WA 1 und WA 2			
- bei Dächern von 30–42° (Typ 1)	5,60 m	5,60 m	8,50 m
- bei Dächern von 5-15° (Typ 2)	6,00 m	7,75 m	7,75 m
- bei Dächern von 5-15° / 30–42° (Typ 3)	4,20 / 6,00 m	4,20 / 6,00 m	8,50 m
WA 3			
- bei Dächern von 30–42° (Typ 1)	5,60 m	5,60 m	8,50 m
- bei Dächern von 5-15° (Typ 2)	6,00 m	6,00 m	7,75 m
- bei Dächern von 5-15° / 30–42° (Typ 3)	4,20 / 6,00 m	4,20 / 6,00 m	8,50 m

Die *Traufhöhe* wird gemessen ab Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

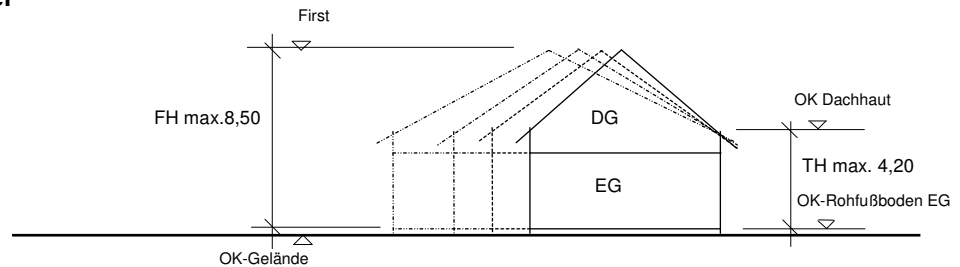
Die *Firsthöhe* wird gemessen ab Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Dabei muss die geplante Firsthöhe einen Abstand von mindestens 5 m zur nördlichen Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche einhalten.



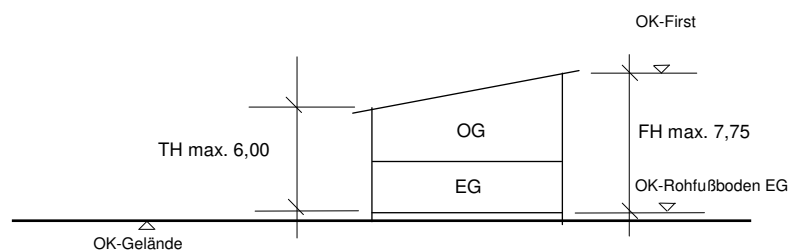
Die *Traufhöhe* darf bei Typ 1 auf maximal 1/3 der Gebäudelänge um höchstens 1,0 m Mehrhöhe für Rücksprünge u.ä. überschritten werden.

Zulässige First- und Traufhöhen siehe untenstehende Skizzen.

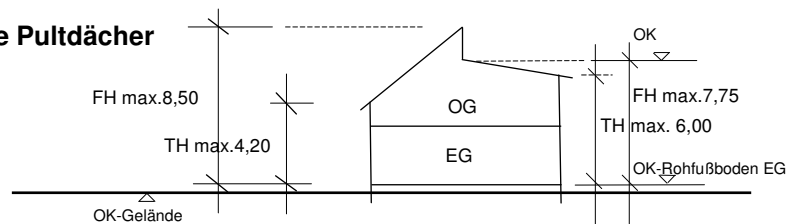
### Typ 1: Satteldächer



### Typ 2: flachgeneigte Dächer



### Typ 3: gegeneinander versetzte Pultdächer



## 2.3 GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN UND ZUFahrTEN (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, müssen *private Verkehrs-, Park- und Hofflächen* wasserdurchlässig (z.B. Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) hergestellt werden.

In den Vorgärten sind *befestigte Flächen* für Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten bis höchstens  $\frac{1}{2}$  der Straßenlänge entlang der Verkehrsfläche, jedoch mindestens auf 8,50 m Länge zulässig.

## 2.4 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

### *Aufschüttungen und Abgrabungen:*

sind mit Ausnahme von Geländemodellierungen im Bereich des Pflanzgebotes PFG 1 (siehe Ziffer 1.14) nur bis zu 1,20 m zulässig, sofern sie die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigen.

Ausnahmsweise können für Terrassen bis 30 m<sup>2</sup> Größe sowie für notwendige Zufahrten und Zugänge höhere Aufschüttungen zugelassen werden.

Abgrabungen zur Freilegung des UG's bzw. zur Anlegung von Garagenzufahrten sind unzulässig.

Das geplante Gelände ist entsprechend Systemschnitt 1 zu gestalten. Siehe Anlage 4.1.

Geländeänderungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.

*Stützmauern:*

sind an den Grenzen zum Außenbereich unzulässig. Ansonsten sind Stützmauern nur als Trockenmauern mit behauenen Natursteinen bis 0,60 m Höhe zulässig. Mit dem Wandfuß ist jedoch ein Abstand von mind. 0,30 m zu öffentlichen Flächen einzuhalten.

*Einfriedigungen*

In den Vorgartenflächen sind im Bereich der Hauszugangsseiten keine Einfriedigungen zulässig. Ansonsten können einfache Holzzäune, in natürlichem Holzton oder Laubgehölzhecken aus einheimischen Arten wie Hainbuche, Hartriegel, usw. entlang der Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 1,80 m erstellt werden.

Zur freien Landschaft hin sind Einfriedigungen als Zäune nur mit einer Höhe von maximal 1,0 m Höhe zulässig. Ein Abstand von mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze ist einzuhalten. Die Fläche zwischen Zaun und Grundstücksgrenze ist als Wiese einzusäen.

Für alle Einfriedigungen gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss.

**2.5 ANLAGEN ZUM SAMMELN VON NIEDERSCHLAGSWASSER (REGENRÜCKHALTUNG)**  
(§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO)

Die Entwässerung der Dachflächen darf nicht an den örtlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Sämtliche Dachflächenwässer müssen zum Zwecke der Regenrückhaltung über die festgesetzten Oberflächenwassergräben in das zentrale Regenrückhaltebecken eingeleitet werden.

**2.6 STELLPLATZVERPFLICHTUNG**  
(§ 74 Abs.2 LBO)

Es sind pro Wohnung 1,5 Stellplätze zu erstellen. Bei der Berechnung sich ergebende halbe Stellplätze sind aufzurunden. Garagenvorplätze werden nicht auf die erforderliche Anzahl herzustellender Stellplätze angerechnet.

**3. PFLANZLISTEN**

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 44 NatSchG bei Anpflanzungen und Ansaaten möglichst nur Pflanz- und Saatgut zu verwenden ist, das von Mutterpflanzen aus dem regionalen Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ stammt.

**3.1 Pflanzliste 1 (Obstbäume)**

*Apfelbäume:* Bittenfelder, Boiken, Brettacher, Gewürzluicken, Haux-Apfel, Josef Musch, Mauken, Rewena, Roter Eisenapfel, Rote Sternrenette, Thüringer Rambour.

*Birnenbäume:* Bayrische Weinbirne, Gelbmöstler, Gute Graue, Schweizer Wasserbirne, Kirchensaller Mostbirne, Champagner Bratbirne.

*Zwetschgenbäume:* The Czar, Wangenheimer.

*Kirschbäume:* Hedelfinger Riesen, Schwarze Knorpel, Prinzesskirschen.

Alternativ können auch andere einheimische Obstbäume verwendet werden.

**3.2 Pflanzliste 2 (Straßenbäume)**

Feld-Ahorn Maßholder  
Hainbuche  
Vogelkirsche  
Spitz-Ahorn

Acer campestre  
Carpinus betulus  
Prunus avium  
Acer platanoides

**3.3 Pflanzliste 3 (Laubgehölze)**

**Bäume:**

Feld-Ahorn Maßholder  
Hainbuche  
Vogelkirsche  
Winter-Linde  
Sommer-Linde

Acer campestre  
Carpinus betulus  
Prunus avium  
Tilia cordata  
Tilia platyphyllos

## Obstbäume mit Hochstamm

**Sträucher:**

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Gewöhl. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Echte Hundsrose	Rosa canina
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Sal-Weide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhl. Schneeball	Viburnum opulus

**3.4 Pflanzliste 4 (Laubgehölze im Feuchtstandort)****Bäume:**

Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Fahl-Weide	Salix rubens
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Gewöhl. Traubenkirsche	Prunus padus

**Sträucher:**

Gewöhl. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Purpur-Weide	Salix purpurea
Faulbaum	Frangula alnus
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Korb-Weide	Salix viminalis
Gewöhl. Schneeball	Viburnum opulus
Mandel-Weide	Salix triandra

**4. HINWEISE****4.1 Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan**

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.6 und 1.14 sowie der örtlichen Bauvorschriften 2.1, 2.3, 2.4 und 2.5 ist den Bauvorlagen ein detaillierter *Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan* im Sinne von § 52 Abs.1 LBO beizufügen.

**4.2 Funde**

Beim Vollzug der Planung können bisher *unbekannte Funde* entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der 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 die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart –Referat Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist nicht einverstanden ist (§ 20 DschG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DschG wird verwiesen.

**4.3 Altlasten / Altablagerungen**

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführungen von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden ist von einer von dort genannten Stelle zu entsorgen.

**4.4 Baugrund / Geologie**

Die Ausführungen im als Anlage 3 beigefügten Bodengutachten des Büros BGU – Dr. Justus Krawinkel, Adelberg vom 08.08.2007 sind zu beachten. Hinsichtlich der *geogenen Schadstoffbelastungen* des Bodens wird ebenfalls auf diese Baugrunduntersuchung verwiesen.

**4.5 Bodenschutz**

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden

Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg: „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

#### **4.6 Grundwasser**

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen; sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf immer der behördlichen Zustimmung.

#### **4.7 Oberflächenwasser**

Das Baugebiet liegt an einem leicht geneigten Hang. Bei Starkregen und Schneeschmelze mit gefrorenem Boden kann trotzdem Hochwasser bzw. Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und von den Außenflächen in Unterliegergrundstücke bzw. in das Baugebiet einströmen. Um Beeinträchtigungen der UG-Räume weitestgehend zu verhindern, sollten Lichtschächte, Hofflächen und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher angelegt werden.

Im Baugebiet dürfen gewerbsmäßige Fahrzeugwaschungen nur durchgeführt werden, sofern die entsprechenden Waschplätze mit Benzinabscheidern ausgestattet werden. Private Fahrzeugwaschungen (z.B. Oberwäsche mit Schlauch, Schaum und Bürste) oder ähnlich geartete Arbeiten sind ohne entsprechende Waschplätze mit Benzinabscheider nicht zulässig.

#### **4.8 Drainagen**

Sollten bei der Baumaßnahme Drainagehauptsammler freigelegt und unterbrochen werden, sind diese wieder zu schließen oder über andere Oberflächenentwässerungseinrichtungen abzuführen.

#### **4.9 Bepflanzung**

Bei der Bepflanzung von Kinderspielflächen u.ä. sollten keine Giftpflanzen verwendet werden. Auf die Broschüre „Vorsicht Giftpflanzen“ wird hingewiesen.

#### **4.10 Landwirtschaftliche Immissionen**

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im dörflichen Randbereich befindet. Dabei können von den in der Umgebung vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen je nach Wetterlage Geruchsmissionen ausgehen, die jedoch das hier örtübliche Maß nicht überschreiten.

#### **4.11 Zisternen**

Es wird empfohlen, für das Dachflächenwasser einen Behälter herzustellen, so dass das gespeicherte Wasser zu Gießzwecken bzw. für Reinigungsarbeiten verwendet werden kann. Die Verwendung dieses Wassers im Haushalt und zur WC-Spülung etc. bedarf einer Anzeige bei der Genehmigungsbehörde.

Bei der Speicherung und Verwendung als Brauchwasser sind die Vorschriften der §§ 13 Abs.3 und 17 Trinkwasserverordnung, das DVGW-Arbeitsblatt W 555 sowie der DIN 1986 und DIN 1988 (Teil IV) zu beachten.

#### **4.12 Verkehrsflächen**

Die Aufteilung der Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB gilt als Richtlinie.

#### **4.13 Vorkehrungen bezüglich Naturschutz**

Lichtschächte, Kellertreppen und Regenfallrohre sind so zu gestalten, dass Tiere wie Insekten, Amphibien, Reptilien und sonstige Kleintiere nicht gefährdet werden. So sind z.B. die Gitterrostabdeckungen der Lichtschächte mit engmaschigem Maschendraht zu versehen.

Bei Verwendung von großflächigen Glasfassaden sind zur Vermeidung von Vogelschlag die für Vögel wahrnehmbaren Omilux-Scheiben bzw. vergleichbare Gläser zu verwenden.

Für alle Außenbeleuchtungen sind im Plangebiet zur Schonung der nachtaktiven Insekten ausschließlich insektenfreundliche Lampen und Lampenschirme, die kein Streulicht erzeugen, zugelassen.

#### **4.14 Hausentwässerungen**

Hausentwässerungen im freien Gefälle sind in den mit UG/PE bezeichneten Grundstücken nur bis zum EG-Niveau möglich. Das Abwasser des Untergeschosses muss zum Kanal gepumpt werden.

**5. ANLAGEN**

- |            |  |   |
|------------|--|---|
| Anlage 1   | Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht<br>gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR,<br>Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen         | vom 11.09.2008 / 13.11.2008 /<br>26.02.2009 |
| Anlage 2   | Bewertungsplan zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung<br>gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR,<br>Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen | vom 11.09.2008 / 13.11.2008 /<br>26.02.2009 |
| Anlage 3   | Baugrunduntersuchung<br>gefertigt: BGU – Baugrunduntersuchung,<br>Dr. Justus Krawinkel, 73099 Adelberg                         | vom 28.09.2007 / 10.11.2008                 |
| Anlagen 4  | Systemschnitte zur Ausführung  |   |
| Anlage 4.1 | Systemschnitt zur Gestaltung der Grundstücke   |   |
| Anlage 4.2 | Systemschnitt Oberflächenwassergraben (V 2)<br>gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR,<br>Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen            | vom 11.09.2008                              |

**6. VERFAHRENSVERMERKE**

- |     |  |                               |
|-----|--|-------------------------------|
| 1.  | Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)   | vom 19.10.2006                |
| 2.  | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB)   | am 03.11.2006                 |
| 3.  | Beschluss Bebauungsplan-Entwurf  | am 11.09.2008                 |
| 4.  | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 3 (§ 2 BauGB)   | am 02.10.2008                 |
| 5.  | Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB)  | am 14.10.2008                 |
| 6.  | Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB)  | vom 13.11.2008                |
| 7.  | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 6 (§ 3 BauGB)   | am 28.11.2009                 |
| 8.  | Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB)  | vom 08.12.2008 bis 07.01.2009 |
| 9.  | Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)   | vom 26.02.2009                |
| 10. | Genehmigung (§ 10 BauGB)   | vom                           |
| 11. | Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.3 BauGB<br>durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung | vom                           |

Für den Bebauungsplan:

Gemeindeverwaltung  
Ruppertshofen, den .....

Planbearbeiter  
Mutlangen, den 11.09.2008 / 13.11.2008 /  
26.02.2009

LK&P. INGENIEURE GBR,  
UHLANDSTRASSE 39 73557 MUTLANGEN  
TELEFON 07171/10447-0 TELEFAX 07171/10447-70  
post@kp-ingenieure.de

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Kühnl

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

**Ausgefertigt:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderates vom 26.02.2009 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeindeverwaltung Ruppertshofen, den .....

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Kühnl