



GEMEINDE : SPIEGELBERG  
GEMARKUNG : NASSACH  
FLUR : 0 (NASSACH)  
KREIS : REMS-MURR-KREIS  
PROJ.-NR. : **SG 14112**

---

## BEBAUUNGSPLAN

---

# „ALTENGÄRTEN“

Verfahren nach § 13 a BauGB

<b>LAGEPLAN</b>	vom	24.04.2015 / 24.07.2015
<b>TEXTTEIL</b>	vom	24.04.2015 / 24.07.2015
<b>ANLAGEN :</b>		
• 1 BEGRÜNDUNG	vom	24.04.2015 / 24.07.2015 / 16.10.2015
• 2 ARTENSCHUTZRECHTLICHE STELLUNGNAHME	vom	03.08.2015
• 3 MERKBLATT „BODENSCHUTZ BEI BAUMASSNAHMEN“	vom	03.02.2015



LEISTUNG  
KOMPETENZ  
PARTNERSCHAFT

LK&P INGENIEURE GBR

FRANK BIEKERT  
DIPL.-ING (FH)  
ANDREAS GRUSS  
DIPL.-ING (TH)  
STEFAN KALMUS  
DIPL.-ING (FH)

BAULEITPLANUNG  
STÄDTEBAU UND  
LANDSCHAFTSPLANUNG  
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  
FON 07171 10447 - 0  
FAX 07171 10447 - 70  
post@lkp-ingenieure.de  
www.lkp-ingenieure.de



GEMEINDE : SPIEGELBERG  
GEMARKUNG : NASSACH  
FLUR : 0 (NASSACH)  
KREIS : REMS-MURR-KREIS



LEISTUNG  
KOMPETENZ  
PARTNERSCHAFT

---

## TEXTTEIL

---

### ZUM BEBAUUNGSPLAN

---

# „ALTENGÄRTEN“

Verfahren nach § 13a BauGB

LK&P INGENIEURE GBR

FRANK BIEKERT  
DIPL.-ING (FH)  
ANDREAS GRUSS  
DIPL.-ING (TH)  
STEFAN KALMUS  
DIPL.-ING (FH)

BAULEITPLANUNG  
STÄDTEBAU UND  
LANDSCHAFTSPLANUNG  
ABWASSERBESEITIGUNG  
UND KLÄRTECHNIK  
WASSERVERSORGUNG  
UND UMWELTBAU  
STRASSEN- UND  
BRÜCKENBAU  
INGENIEURVERMESSUNG

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

ANERKANNT : SPIEGELBERG, DEN 24.07.2015

AUFGESTELLT : MUTLANGEN, DEN 24.04.2015 / 24.07.2015

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

Proj. Nr. SG14112  
Kennung: 251h

**GEMEINDE** : **SPIEGELBERG**  
**GEMARKUNG** : **NASSACH**  
**FLUR** : **0 (NASSACH)**  
**KREIS** : **REMS-MURR-KREIS**

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

Dies gilt besonders für Teile der Abrundungssatzung „Nassach“, genehmigt am 01.09.1982 mit Deckblatt, rechtsverbindlich seit 18.02.1988.

#### **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 29. Juli 2009 (BGBl. I Seite 2542),
- UVPG** das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I Seite 94),
- LBO** die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. Seite 617),
- jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

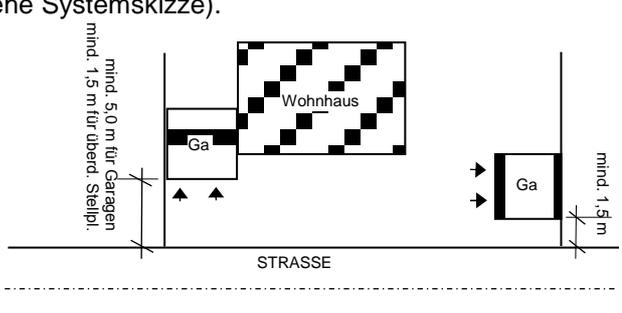
#### **Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes sind :**

- **Der Lageplan vom 24.04.2015 / 24.07.2015.**
- **Der Textteil vom 24.04.2015 / 24.07.2015.**

**Textliche Festsetzungen  
zum Bebauungsplan  
im Plangebiet „ALTENGÄRTEN“ in Spiegelberg-Nassach.**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

<b>1.</b>	<b><u>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</u></b>	(§ 9 BauGB + BauNVO)
<b>1.1</b>	<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
<b>1.1.1</b>	<b>MDe - Dorfgebiet eingeschränkt</b> (§ 5 i.V. mit § 1 Abs.5 + 9 BauNVO)	<p>Kleintierhaltung ist zulässig. Sonstige Tierhaltung ist bis maximal 2 Großvieheinheiten pro Grundstück zulässig.</p> <p><i>Zulässig sind:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,</li> <li>- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,</li> <li>- sonstige Wohngebäude,</li> <li>- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,</li> <li>- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li> <li>- sonstige nicht erheblich störende Gewerbebetriebe,</li> <li>- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,</li> <li>- Gartenbaubetriebe.</li> </ul> <p><i>Unzulässig sind gemäß § 1 Abs.5 + 9 BauNVO:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,</li> <li>- sonstige erheblich störende Gewerbebetriebe,</li> <li>- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche und sportliche Zwecke,</li> <li>- Tankstellen.</li> </ul> <p><i>Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs.6 + 9 BauNVO:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vergnügungsstätten.</li> </ul>
<b>1.2</b>	<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + § 16 BauNVO)
<b>1.2.1</b>	<b>ZAHL DER VOLLGESCHOSSE</b> (§ 20 BauNVO)	Die Zahl der Vollgeschosse ist als Obergrenze festgesetzt.
<b>1.2.2</b>	<b>GRUNDFLÄCHENZAHL</b> (§ 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.
<b>1.3</b>	<b>BAUWEISE</b> (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)	<i>Offene Bauweise (ED),</i> jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
<b>1.4</b>	<b>ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE</b> (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB + § 23 BauNVO)	<p>Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.</p> <p>Die festgesetzten Baugrenzen können ausnahmsweise überschritten werden mit</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- untergeordneten Bauteilen im Sinne von § 5 Abs.6 LBO, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 1,5 m,</li> <li>- Wintergärten und Glasvorbauten zur passiven Solarenergienutzung bis 6 m Breite um bis zu 2,5 m,</li> </ul> <p>sofern sonstige Festsetzungen wie Pflanzgebote usw. nicht berührt werden.</p>

- Die Entfernung von der Nachbargrenze bzw. der öffentlichen Verkehrsfläche muss dabei mindestens 2 m betragen.
- 1.5 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. 5,00 m für Garagen bzw. 1,50 m für überdachte Stellplätze einzuhalten (siehe Systemskizze).
- 
- Stellplätze* sind nur zwischen der rückwärtigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig.
- 1.6 ZAHL DER WOHNUNGEN**  
(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)
- Die Zahl der Wohnungen ist auf max. 3 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. auf max. 2 Wohneinheiten pro Doppelhaus-hälfte beschränkt.
- 1.7 VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**  
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB )
- Mischverkehrsflächen, Feldweg, Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. von § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB.
- 1.8 FÜHRUNG VON VERSORGNUNGSL EITUNGEN**  
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB )
- Versorgungsleitungen für Niederspannung, Fernmeldedienste usw. sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.
- 1.9 GRÜNFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- Private Grünfläche – Gartenland –*  
Die ausgewiesene private Grünfläche ist als Gartengrundstück zur Gewinnung landwirtschaftlicher Produkte, zur Freizeit- und sonstigen Nutzung sowie zur Kleintierhaltung für den Eigenbedarf zu nutzen. Pro Grundstück ist jeweils ein Nebengebäude wie Schuppen, Feldscheuer usw. bis maximal 50 m<sup>2</sup> Grundfläche und einer Gesamthöhe von max. 5 m zulässig. Die bestehenden Obstbäume sind zu erhalten.
- 1.10 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**  
(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
- 1.10.1 MASSNAHMEN BEI ABBRUCHARBEITEN, GEHÖLZRODUNGEN UND BAUMASSNAHMEN**
- Im Plangebiet ist bei allen Abbrucharbeiten, Gehölzrodungen und Baumaßnahmen eine artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit vorzulegen.
- 1.10.2 MASSNAHMEN FÜR FLEDERMÄUSE**
- Bereitstellung von Quartieren für Fledermäuse*  
Im Plangebiet bzw. in seiner Umgebung sind als naturschutzrechtlicher Ausgleich 10 Spaltenkästen für Fledermäuse (z.B. Schwegler Fassadenquartier 1FQ) zu exponieren.  
*Hinweis:* Detaillierte Informationen bezüglich Art und Gestaltung der Behausungen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Rems-Murr-Kreis einzuholen.

- 1.10.3 NISTHILFEN FÜR HÖHLENBRÜTER**  
*Bereitstellung von Quartieren für Vögel*  
Für die im Lageplan als Habitatbaum (H) dargestellten bestehenden Bäume sind im Zusammenhang mit der Rodung im Plangebiet bzw. in der Umgebung davon jeweils mindestens 2 Nisthilfen für Höhlenbrüter mit einer Einflugöffnung 28 – 42 mm (z.B. Schwegler Typ 24) zu exponieren.  
*Hinweis:* Detaillierte Informationen bezüglich Art und Gestaltung der Behausungen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Rems-Murr-Kreis einzuholen.
- 1.10.4 MAßNAHMEN ZUM BODENSCHUTZ**  
Die Vorgaben des Merkblattes „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis sind zu beachten. Auf die Anlage 3 zum Bebauungsplan wird verwiesen.
- 1.11 PFLANZGEBOTE (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)**
- 1.11.1 FÜR LAUBBÄUME**  
Entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan sind entlang der Straßen mindestens *mittelkronige Laubbäume* der Pflanzliste 3 zu pflanzen.  
Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 16 – 18 cm betragen.  
Eine Abweichung vom eingetragenen Standort ist in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzen, Leitungen) möglich, soweit die der Ausweisung zugrunde liegende Gestaltungsidee erhalten bleibt.
- 1.11.2 PFLANZGEBOT 1 (PFG 1) -DURCHGRÜNUNG-**  
Zur Durchgrünung des Dorfgebiets ist pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein *mittelkroniger Laub- oder Obstbaum* der Pflanzlisten 1, 2 oder 3 anzupflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 16 cm bei Laubbäumen bzw. mind. 12 cm bei Obstbäumen betragen.  
Festgesetzte Einzelbäume können auf die erforderliche Anzahl zu pflanzender Bäume angerechnet werden.
- 1.11.3 SONSTIGES**  
Nicht heimische Nadelgehölze / Koniferen (Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.
- 1.12 PFLANZBINDUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)**
- 1.12.1 FÜR EINZELBÄUME**  
Die zum Erhalt ausgewiesenen *Einzelbäume* sind zu schützen und auf Dauer zu erhalten.  
Es muss ein Schutz gegen Beschädigungen im Wurzelhals- und Stammbereich gewährleistet sein. Während der Bauzeit sind die Regelungen der DIN 18 920 zu beachten.  
Generell sind abgängige Pflanzen innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen.
- 1.13 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN (BEI STRASSEN) (§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)**  
Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind gemäß den Einzeichnungen im Lageplan festgesetzt (in der Regel Neigung 1 : 2). Grundsätzlich sind auch ohne Einzeichnung im Lageplan Angleichungen des Geländes bis zu 1,50 m Tiefe entlang der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Soweit im Lageplan eingezeichnet, werden anstelle von Böschungen Stützmauern erstellt.
- 1.14 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs.2 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs.3 BauNVO)**  
Die *Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH)* der Gebäude ist im Lageplan als Obergrenze festgesetzt.

### 1.15 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 40 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

Bei der *Farbgebung der Gebäude* sind nur gedeckte Farbtöne zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind mit Ausnahme von flächigen Verglasungen zur passiven Energienutzung nicht zulässig.

*Fassadenflächen von Garagen und Nebengebäuden sowie Stützmauern* sind bei einer Stellung parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche einzugrünen durch

- Begrünung mit standortgerechten Kletterpflanzen der Pflanzliste 4,
- durch Vorpflanzung einer standortgerechten einheimischen Hecke (z.B. Hainbuche) mit mind. 80 cm Höhe oder
- durch Pflanzung eines mindestens *mittelkronigen Laubbaumes* der Pflanzliste 3 oder Obstbaumes der Pflanzliste 1.

#### 2.1.2 DÄCHER

*Dachform und Dachneigung (DN)*

Zulässig sind Satteldächer von 30 bis 45° Dachneigung (DN). Für Garagen und Nebengebäude sind auch flachgeneigte Pultdächer bis DN 15° und Flachdächer zulässig.

Bei Doppelhäusern ist die Dachneigung, -form und -deckung einheitlich zu gestalten.

*Dachdeckung:*

Bei der Farbgebung der Dachdeckung sind bei geneigten Dächern, 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 (Garagen) bis zu einer Dachneigung von 10° 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 im 1. Dachgeschoss zulässig.

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

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- vom Ortgang mind. 1,50 m (gemessen vom Hausgrund)
- vom First mind. 1,00 m (gemessen 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 folgende Werte zulässig:

Gebäude-/Dachform	Firsthöhe max. (FH)	Traufhöhe max. (TH)
Satteldächer von DN 30–45°	8,50 m	5,25 m
Landwirtschaftliche Nebengebäude mit Satteldach dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen um bis zu 1,50 m Höhe überschreiten.		

Die *Traufhöhe* wird gemessen ab Erdgeschoss - Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Sie darf auf maximal 1/3 der Hauslänge für Rücksprünge usw. um höchstens 1,0 m Mehrhöhe überschritten werden.

Die *Firsthöhe* wird gemessen ab Erdgeschoss - Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

## 2.3 WERBEANLAGEN (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

*Werbeanlagen* dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden.

Sie dürfen die Sicht der Verkehrsteilnehmer nicht behindern und die Wirkung amtlicher Verkehrszeichen nicht beeinträchtigen.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen auf und innerhalb der Dachflächen,
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht,
- Werbeanlagen, welche in den Außenbereich wirken.

## 2.4 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 60% der Straßlänge entlang der Verkehrsfläche zulässig.

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

*Hinweis:*

Geländeveränderungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.

### 2.5.1 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

Sind nur bis zu 0,80 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 Untergeschosses bzw. zur Anlegung von Garagenzufahrten sind nur talseitig auf bis zu 6 m Gebäudelänge zulässig.

### 2.5.2 EINFRIEDUNGEN UND STÜTZMAUERN

Zulässig sind entlang der öffentlichen Straßen und dem daran anschließenden Vorgartenbereich (jeweils bezogen auf Straßenniveau):

- einheimische Hecken und Laubgehölze (z.B. Hartriegel, Buche) bis 0,80 m Höhe,
- Holzzäune bis 0,80 m Höhe,
- Mauern als Trockenmauern mit behauenen Natursteinen bis 0,60 m Höhe. Mit dem Wandfuß ist jedoch ein Abstand

von mind. 0,30 m zur Randstein-Hinterkante einzuhalten. Ansonsten können einfache Holzzäune oder Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,50 m erstellt werden. Für alle Einfriedungen gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss. Zu den Nachbargrundstücken sind Stützmauern bis maximal 80 cm über dem natürlichen Gelände zulässig. An den Grenzen zum Außenbereich sind Stützmauern nicht zulässig.

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

Im eingeschränkten Dorfgebiet (MDe) ist zur Rückhaltung von unbegrüntem Dächern ein Pufferbehälter mit 2 m<sup>3</sup> Volumen je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Dachfläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,1 l/s / 100 m<sup>2</sup> Dachfläche haben.

Es wird empfohlen, einen Behälter herzustellen, der zusätzlich zu dem erforderlichen Pufferraum noch ein gleich großes Speichervolumen aufweist. Das gespeicherte Wasser kann zu Gießzwecken bzw. für Reinigungsarbeiten verwendet werden. Die Verwendung dieses Wassers im Haushalt und zur WC-Spülung etc. bedarf einer besonderen Genehmigung.

Bei der Speicherung und Verwendung als Brauchwasser sind die Vorschriften der Trinkwasserverordnung sowie der DIN 1988 (Teil IV), DIN 1989 (Teil 1) und DIN 2001 zu beachten. Für begrünte Dachflächen mit einer Drain- und Vegetationsschicht mit einer Gesamtdicke von > 15 cm (mind. extensive Dachbegrünung) braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden.

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

Es sind pro Wohnung 2 Stellplätze zu erstellen. Garagenvorplätze werden nicht auf die erforderliche Anzahl herzustellender Stellplätze angerechnet.

**3. PFLANZLISTEN**

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 40 (4) 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 (Laubgehölze im Trockenstandort)**

**Bäume:**

Stiel-Eiche  
Spitz-Ahorn  
Hainbuche  
Rot-Buche  
Gewöhnliche Esche  
Eberesche  
Winter-Linde  
Sommer-Linde

Quercus robur  
Acer platanoides  
Carpinus betulus  
Fagus sylvatica  
Fraxinus excelsior  
Sorbus aucuparia  
Tilia cordata  
Tilia platyphyllos

**Großsträucher / Kleinbäume:**

Feld-Ahorn	Acer campestre
Zitter-Pappel	Populus tremula
Hänge-Birke	Betula pendula
Elsbeere	Sorbus torminalis
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Sal-Weide	Salix caprea

Wildobst versch. Sorten

**Niedere Sträucher:**

Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Heckenrose	Rosa spec.
Kornelkirsche	Cornus mas
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Echte Brombeere	Rubus sect. Rubus

**3.3 Pflanzliste 3 (Straßenbäume)****Bäume:**

Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hänge-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Zitter-Pappel	Populus tremula
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winter-Linde	Tilia cordata
Obstbäume mit Hochstamm	

**3.4 Pflanzliste 4 (Kletterpflanzen)**

Efeu	Hedera helix
Gewöhnliche Waldrebe	Clematis vitalba
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum
Schlingenknöterich	Fallopia Convolvulus
Hopfen	Humulus lupulus
Echte Zaunwinde	Calystegia sepium
Ackerwinde	Convolvulus arvensis
Kletterrose	Rosa

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

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.10, 1.11 und 1.12 sowie der örtlichen Bauvorschriften 2.1 bis 2.5 ist den Bauvorlagen ein detaillierter *Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan* im Sinne von § 52 Abs.1 LBO beizufügen.

**4.2 Funde**

Das Plangebiet liegt teilweise im Bereich des archäologischen Bodendenkmals Nr.1 „Spätmittelalterlicher Ortskern Nassach“. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG – zu rechnen. Bodenerkundungen zur mittelalterlichen Besiedlungsgeschichte und Sachkultur sind in diesem Bereich nicht grundsätzlich auszuschließen.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des

vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmal-schutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrig-keiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Sub-stanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen soll-ten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herr Dr. Hahn, Tel. 0711/904-45183,  
Email martin.hahn@rps.bwl.de.

#### **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 Bodenschutz**

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen wird auf die Festsetzungen im Textteil unter Zi-ffer 1.10.4 verwiesen. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhal-tung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

#### **4.5 Baugrund / Geologie**

Bei der Erstellung von Bauwerken innerhalb des Geltungsbereichs werden ingenieurgeologische Unter-suchungen nach DIN 4020 hinsichtlich der geologischen Verhältnisse dringend empfohlen.

#### **4.6 Grundwasser**

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegun-gen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen.

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

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzuläs-sig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf immer der behördlichen Zu-stimmung. Auf das Merkblatt „Bauen im Grundwasser“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis wird ver-wiesen.

#### **4.7 Oberflächenwasser**

Das Baugebiet liegt an einem leicht geneigten Hang. Bei Starkregen und Schneeschmelze mit gefrore-nem Boden können Überflutungen vom Siedlungsgebiet selbst ausgehen. Vorsorgemaßnahmen für ei-ne Verhinderung bzw. Minimierung von Überflutungen sind daher von den Grundstückseigentümern im Eigeninteresse zu treffen. Dafür sind z.B. um Beeinträchtigungen der UG-Räume weitestgehend zu ver-hindern, Lichtschächte, Hofflächen und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher anzulegen.

#### **4.8 Versickerung von Niederschlagswasser**

Eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser (Dachflächen- und Terras-senwasser in Wohngebieten) darf erfolgen, wenn die Versickerungsanlagen den geltenden technischen Regeln entsprechen. Dabei sind die aktuellen Merkblätter „Versickerung von Oberflächenwasser“ sowie „Dezentrale Beseitigung von Niederschlag“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis zu beachten.

Das Landratsamt Rems-Murr-Kreis behält sich die Erteilung weiterer Bestimmungen zum Schutz des Grundwassers vor.

#### **4.9 Zisternen**

Beim Bau von Zisternen ist das Merkblatt „Speicherung von Regenwasser“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis zu beachten.

#### **4.10 Naturschutz**

- Bei allen *Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen und schützenswerten Pflanzenbeständen* sind alle erforderlichen Schutzmaßnahmen mit besonderer Sorgfalt durchzuführen, um ihren Erhalt zu sichern. Auf die DIN 18920, die ZTV-Baum und den § 29 (1) BNatSchG sowie § 31 NatSchG Ba-den-Württemberg wird besonders hingewiesen.
- Bei der Herstellung von flächigen Glasfassaden sind zur Vermeidung von Vogelschlag die für Vögel wahrnehmbaren Omilux-Scheiben oder vergleichbares Material zu verwenden.
- Im Baugebiet sind zum Schutz von Insekten für die Straßenbeleuchtung sowie auch für die private Beleuchtung (Hofflächen, Werbeanlagen usw.) insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwen-

den, die bezüglich der Lichtart (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen), der Bauart (geschlossener Lampenkörper), dem Standort (Aufstellhöhe, Anzahl), des Spektralbereichs (gering z.B. 570-630 nm), der Beleuchtungsgeometrie (Abstrahlung möglichst nur nach unten) sowie der Beleuchtungszeiten die Belange des Naturschutzes berücksichtigen.

- Zum Schutz von Kleintieren sind Entwässerungs-Einrichtungen, Retentionsmulden, Schachtabdeckungen, Lichtschächte, Kellertreppen usw. so zu gestalten, dass Tierarten wie Insekten, Amphibien, Reptilien und sonstige Kleintiere nicht gefährdet werden. So sind z.B. die Gitterrostabdeckungen der Lichtschächte mit engmaschigem Maschendraht zu versehen.
- Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen sind entsprechend § 39 Abs.5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01.03. – 30.09. nicht zulässig.
- Bei der Bepflanzung von Kinderspielplätzen u.ä. sollten keine Giftpflanzen verwendet werden. Auf die Broschüre „Vorsicht Giftpflanzen“ wird hingewiesen.
- Bei der Anpflanzung von Laubbäumen im Bereich von Telekommunikationsleitungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Deutschen Telekom AG bzw. allgemein das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, Abschnitt 3 zu beachten.

#### 4.11 Landwirtschaftliche Immissionen

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

#### 4.12 Verkehrsflächen

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

#### 4.13 Barrierefreiheit

Soweit nach den örtlichen Erfordernissen geboten, sind im öffentlichen und privaten Bereich bauliche Anlagen barrierefrei auszuführen. Auf die DIN 18040 und die Vorschriften der LBO wird hingewiesen.

### 5. ANLAGEN

Anlage 1	Begründung zum Bebauungsplan gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR, Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen	vom 24.04.2015 / 24.07.2015 / 16.10.2015
Anlage 2	Artenschutzrechtliche Stellungnahme gefertigt: Büro Visualökologie, Hans-Georg Widmann Rich.-Hirschmann-Str.31, 73728 Esslingen	vom 03.08.2015
Anlage 3	Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis (zur Festsetzung im Textteil Ziffer 1.10.4)	Stand 03.02.2015

**6. VERFAHRENSVERMERKE**

- |    |   |                |     |            |
|----|---|----------------|-----|------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)  |                | vom | 12.12.2014 |
| 2. | Zustimmung zum Bebauungsplan - Vorentwurf   |                | vom | 24.04.2015 |
| 3. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 und 2  |                | am  | 11.06.2015 |
| 4. | Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB)   | vom 15.06.2015 | bis | 10.07.2015 |
| 5. | Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB)   |                | vom | 24.07.2015 |
| 6. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB)  |                | am  | 06.08.2015 |
| 7. | Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB)   | vom 14.08.2015 | bis | 14.09.2015 |
| 8. | Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)  |                | vom | 16.10.2015 |
| 9. | Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung |                | vom | 26.01.2017 |

Für den Bebauungsplan:

Gemeindeverwaltung  
Spiegelberg, den 24.07.2015

Planbearbeiter  
Mutlangen, den 24.04.2015 / 24.07.2015

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



\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Bossert

\_\_\_\_\_  
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 16.10.2015 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeindeverwaltung Spiegelberg, den .....

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Bossert