



GEMEINDE : SPIEGELBERG
GEMARKUNG : SPIEGELBERG
FLUR : 4 (DAUERNBERG)
KREIS : REMS-MURR-KREIS



LEISTUNG
KOMPETENZ
PARTNERSCHAFT

LK&P. INGENIEURE GBR

FRANK BIEKERT
DIPL.-ING (FH)
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

TEXTTEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„ERWEITERUNG DAUERNBERG-SÜD“

Verfahren nach §13b BauGB

ANERKANNT: GEMEINDE SPIEGELBERG,
DEN 21.02.2020/23.04.2020

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 21.02.2020 / 23.04.2020

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

Proj. Nr. SG19014
Kennung 251c



GEMEINDE : SPIEGELBERG
GEMARKUNG : SPIEGELBERG
FLUR : 4 (DAUERNBERG)
KREIS : REMS-MURR-KREIS
PROJ.-NR. : SG 19014



BEBAUUNGSPLAN

„ERWEITERUNG DAUERNBERG-SÜD“

Verfahren nach § 13 b BauGB

LEISTUNG
KOMPETENZ
PARTNERSCHAFT

LK&P INGENIEURE GBR

FRANK BIEKERT
DIPL.-ING (FH)
STEFAN KALMUS
DIPL.-ING (FH)

LAGEPLAN

vom 21.02.2020/23.04.2020

BAULEITPLANUNG
STÄDTEBAU UND
LANDSCHAFTSPLANUNG

TEXTTEIL

vom 21.02.2020/23.04.2020

ABWASSERBESEITIGUNG
UND KLÄRTECHNIK

WASSERVERSORGUNG
UND UMWELTBAU

ANLAGEN:

- 1 BEGRÜNDUNG vom 21.02.2020/23.04.2020
- 2 FAUNISTISCHE ERHEBUNGEN
UND ARTENSCHUTZRECHT-
LICHE PRÜFUNG vom 02.10.2019
mit Erg. vom 14.01.2020
- 3 MERKBLATT „BODENSCHUTZ
BEI BAUMASSNAHMEN“ vom 03.02.2015

STRASSEN- UND
BRÜCKENBAU

INGENIEURVERMESSUNG

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

GEMEINDE : SPIEGELBERG
GEMARKUNG : SPIEGELBERG
FLUR : 4 (DAUERNBERG)
KREIS : REMS-MURR-KREIS

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

Dies gilt besonders für Teile des Abrundungs- und Abgrenzungssatzung, rechtsverbindlich seit 15.09.1994, mit Ergänzung vom 19.01.1999.

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND:

BauGB Das Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634),
BauNVO die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 3786),
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 05. März 2010 (GBl. Seite 357, ber. Seite 416),
jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

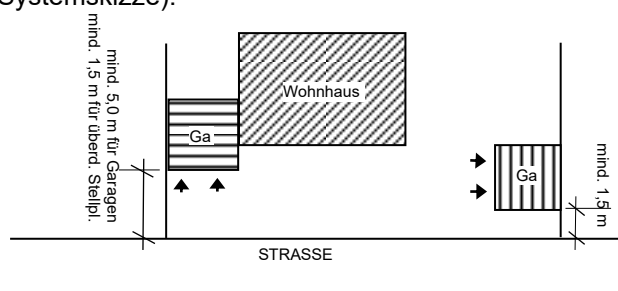
Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- **Der Lageplan vom 21.02.2020/23.04.2020.**
- **Der Textteil vom 21.02.2020/23.04.2020.**

**Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
im Plangebiet „ERWEITERUNG DAUERNBERG-SÜD“ in Spiegelberg-Dauernberg**

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:*
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Unzulässig sind gem. § 1 Abs.5 + 9
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
 - Schank- und Speisewirtschaften.
- Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs.3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.*
- 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.
- 1.3 BAUWEISE** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO) *Offene Bauweise (ED),*
- jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB + § 23 BauNVO) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
Die festgesetzten Baugrenzen können ausnahmsweise überschritten werden mit
- untergeordneten Bauteilen im Sinne von § 5 Abs.6 LBO, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie sonstige Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 1,5 m,
 - Wintergärten und Glasvorbauten zur passiven Solarenergienutzung bis 6 m Breite um bis zu 2,5 m,
- sofern sonstige Festsetzungen wie Pflanzgebote usw. nicht berührt werden.
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, überdachte Stellplätze (Carports) und offene Stellplätze sind allgemein zulässig.
Bei einer Stellung parallel zur öffentlichen 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).



- | | | |
|---------------|--|---|
| 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 Doppelhaushälfte beschränkt. |
| 1.7 | VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB) | Mischverkehrsfläche |
| 1.8 | FÜHRUNG VON VERSORGENGSLEITUNGEN
(§ 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) |
| 1.9.1 | PRIVATE GRÜNFLÄCHE - HAUSGARTEN- | Die im Lageplan dargestellte Grünfläche ist als Hausgarten zu nutzen. |
| 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 ABRUCHARBEITEN - ÖKOLOGISCHE BAUBEGLEITUNG- | Bei einem Abriss oder Umbau des mit „Ö“ bezeichneten Gebäudes muss zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte bei der ggf. vorhandenen Fledermauspopulation eine ökologische Baubegleitung zwingend durchgeführt werden. |
| 1.10.2 | ERSATZQUARTIERE FÜR BRUTVÖGEL | <i>Bereitstellung von Quartieren für Brutvögel</i>
An den bestehenden und geplanten Gebäuden bzw. an geeigneten Bäumen in der Umgebung sind zum Ausgleich geeignete <i>Quartiere für Brutvögel</i> zu schaffen. Dabei sind mindestens 2 Nisthilfen für Meisenarten und Feldsperling sowie 2 Nisthilfen für den Star zu exponieren.
<i>Hinweis:</i> Detaillierte Informationen bezüglich Art und Gestaltung der Behausungen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Rems-Murr-Kreis einzuholen. |
| 1.10.3 | MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VON ZAUNEIDECHSEN | Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten sind zum Schutz der an den nördlichen Rand des Geltungsbereiches angrenzenden Reviere von Zauneidechsen bei Bauarbeiten Bauzäune aufzustellen oder das Revier der Zauneidechse anderweitig eindeutig zu kennzeichnen.
Siehe dazu die detaillierten Ausführungen in Anlage 2 zum Bebauungsplan. |
| 1.10.3 | GEHÖLZFÄLLUNGEN | Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen sind entsprechend § 39 Abs.5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01.03. – 30.09. nicht zulässig. |
| 1.10.5 | 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 | PFLANZGEBOT (PFG) - DURCHGRÜNUNG- | Zur Durchgrünung der Bauflächen ist pro 250 m ² versiegelter Grundstücksfläche (Berechnung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) mindestens ein mittelkroniger, hochstämmiger Laub- oder Obstbaum der Pflanzlisten 1 oder 2 anzupflanzen.
Der Stammumfang für die zu pflanzenden Bäume muss in 1 m Höhe über Gelände bei Laubbäumen mindestens 16 cm, bei Obstbäumen mindestens 12 cm betragen. |
| 1.11.2 | SONSTIGES | Nicht heimische Nadelgehölze / Koniferen (Thuja u.ä.) sind nicht zulässig. |

- 1.12 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 zur Angleichung des Geländes entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis 2,00 m Tiefe allgemein zulässig, ggf. auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes im Bereich angrenzend herzustellender Verkehrsflächen.
- Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend §126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf ihren Grundstücken zu dulden haben. Sie sind vorher zu benachrichtigen.
- 1.13 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs.3 BauNVO)
- Die *Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH)* der Gebäude ist im Lageplan als Obergrenze festgesetzt.
- 1.14 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 m³ 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 3
 - Vorpflanzung einer standortgerechten einheimischen Hecke (z.B. Hainbuche) mit mind. 80 cm Höhe oder
 - Pflanzung eines mindestens mittelkronigen Laubbaumes der Pflanzliste 2
- 2.1.2 DÄCHER**
- Dachform und Dachneigung (DN)*
Zulässig sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung (DN) von 38° – 48°.
Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig.
- Bei Doppelhäusern ist die Dachneigung, -form und -deckung einheitlich zu gestalten.
- Dachdeckung*
Bei der Farbgebung der Dachdeckung sind nur gedeckte Farbtöne der RAL-Gruppen 30 und 80 (rote 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.

Flachdächer sind, sofern nicht als Terrassen ausgebildet, mindestens extensiv (Substratstärke mind. 10 cm) zu begrünen.

Dachaufbauten und Zwerchhäuser

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

Bei Dachaufbauten sind folgende Abstände 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.

Solaranlagen:

Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind innerhalb der Dachflächen nur in der Neigung des Daches zu gestalten (nicht aufgeständert).

2.2 GEBÄUDEHÖHEN

Für die Höhe der Gebäude sind folgende Werte zulässig:

- Firsthöhe (FH) maximal 9,50 m
- Traufhöhe (TH) maximal 5,25 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.

Die Traufhöhe darf auf maximal 1/3 der Gebäudelänge um höchstens 1,0 m Mehrhöhe überschritten werden.

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.

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

Hinweis: Geländeänderungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.

2.4.1 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

sind bis zu 1,20 m zulässig, sofern sie die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigen.

Ausnahmsweise können für Terrassen bis 30 m² Größe sowie für notwendige Zufahrten und Zugänge höhere Aufschüttungen zugelassen werden.

2.4.2 EINFRIEDUNGEN UND STÜTZMAUERN

Zulässig sind entlang der öffentlichen Straßen und dem daran anschließenden Vorgartenbereich bis zu 3 m Tiefe (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.
Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen ein Abstand von mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze einzuhalten. Die Fläche zwischen Zaun und Grundstücksgrenze ist als Wiese einzusäen.
Für alle Einfriedungen, mit Ausnahme von Mauern, gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss.
Zu Nachbargrundstücken sind Stützmauern bis maximal 0,80 m über dem natürlichen Gelände zulässig.
- 2.5 ANLAGEN ZUR VERWENDUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER.**
(§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO)
- Im Plangebiet ist zur Rückhaltung von unbegrüntem Dachern ein Pufferbehälter mit 2 m³ Volumen je 100 m² angeschlossener Dachfläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,1 l/s / 100 m² 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.
- 2.6 STELLPLATZVERPFLICHTUNG**
(§ 74 Abs.2 LBO)
- Es sind pro Wohnung 2 Stellplätze zu erstellen. Garagenvorplätze werden 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, dass 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 | Quercus robur |
| Spitz-Ahorn | Acer platanoides |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Rot-Buche | Fagus sylvatica |
| Gewöhnliche Esche | Fraxinus excelsior |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Winter-Linde | Tilia cordata |

	Sommer-Linde	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 (Kletterpflanzen)	Efeu	Hedera helix
	Gewöhnliche Waldrebe	Clematis vitalba
	Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum
	Schlingenknocherich	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 1.9.1, 1.10 und 1.11 sowie der örtlichen Bauvorschriften 2.1.1, 2.3 und 2.4 ist den Bauvorlagen ein detaillierter *Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan* im Sinne von § 52 Abs.1 LBO beizufügen.

4.2 Funde

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 Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

4.3 Baugrund / Geologie

Bei der Erstellung von Bauwerken innerhalb des Geltungsbereichs werden ingenieurgeologische Untersuchungen nach DIN 4020 hinsichtlich der geologischen Verhältnisse empfohlen.

4.4 Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen wird auf die Festsetzungen im Textteil unter Ziffer 1.10.5 verwiesen. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

4.5 Altlasten / Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwas-

sers 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 genannter Stelle zu entsorgen.

4.6 Grundwasser

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen 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 Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf immer der behördlichen Zustimmung. Auf das Merkblatt „Bauen im Grundwasser“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis wird verwiesen.

4.7 Oberflächenwasser

Das Baugebiet liegt in geneigtem Gelände. Bei Starkregen und Schneeschmelze mit gefrorenem Boden können Überflutungen vorkommen. Vorsorgemaßnahmen für eine 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 verhindern, Lichtschächte, Hofflächen und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher anzulegen.

Auf den „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) und auf weiterführende Informationen über „Starkregen“ des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (UMBW) wird verwiesen (erhältlich zum Download unter www.lubw.baden-wuerttemberg.de bzw. <https://um.baden-wuerttemberg.de>).

4.8 Versickerung von Niederschlagswasser

Eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser (Dachflächen- und Terrassenwasser in Wohngebieten) darf erfolgen, wenn die Versickerungsanlagen den geltenden technischen Regeln entsprechen. Dabei sind das Informationsblatt Nr.9 –Versickerung von Oberflächenwasser- sowie das Informationsblatt Nr.25 - Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser- 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

Bei der Nutzung von Regenwasser (Dachablaufwasser) im häuslichen Bereich wird auf das DVGW Arbeitsblatt W 555, den § 13 Abs. 3 und den § 17 Trinkwasserverordnung sowie auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen besonders hingewiesen.

Beim Bau von Zisternen ist das Informationsblatt Nr.8 –Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke 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, der ZTV-Baum und den § 29 (1) BNatSchG sowie § 31 NatSchG Baden-Württemberg wird besonders hingewiesen.

Bei Herstellung von flächigen Glasfassaden sind zur Vermeidung von Vogelschlag die für Vögel wahrnehmbaren Orniflux-Scheiben oder vergleichbares Material zu verwenden.

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.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin ist bei Anpflanzungen grundsätzlich ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

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.

Grundsätzlich ist bei der Durchführung von Baumpflanzungen darauf zu achten, dass mit Bäumen mindestens ein Abstand von 1 m von Anlagen der Versorgungsträger eingehalten wird.

Im Baugebiet sind zum Schutz von Insekten für die Straßenbeleuchtung sowie auch für die private Beleuchtung (Hofflächen, Werbeanlagen usw.) insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden, die bezüglich der Lichtart (z.B. warmweiße LED-Lampen, 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.

4.12 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 ortübliche Maß nicht überschreiten.

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 21.02.2020/23.04.2020 |
| Anlage 2 | Faunistische Erhebungen und artenschutzrechtliche
Prüfung
gefertigt: Büro Visualökologie, Hans-Georg Widmann
Rich.-Hirschmann-Str.31, 73728 Esslingen | vom 02.10.2019
mit Ergänzung vom 14.01.2020 |
| Anlage 3 | Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“
gefertigt: Landratsamt Rems-Murr-Kreis
(zur Festsetzung im Textteil Ziffer 1.10.5) | vom 03.02.2015 |

6. VERFAHRENSVERMERKE

1.	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	vom	25.07.2019
2.	Beschluss zur Änderung des Geltungsbereichs und zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB)	am	21.02.2020/ 14.05.2020
3.	Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	05.03.2020/ 28.05.2020
4.	Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB)	vom bis	08.06.2020 08.07.2020
5.	Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	vom	23.07.2020
6.	Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung	vom	

Für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften:

Gemeindeverwaltung
Spiegelberg, den 21.02.2020/23.04.2020

Planbearbeiter
Mutlangen, den 21.02.2020/23.04.2020

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 23.07.2020 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeindeverwaltung Spiegelberg, den

Bürgermeister Bossert