

Textteil zum Bebauungsplan

"Herrschaftswiesen Westlicher Teil 1. Änderung."

A RECHTSGRUNDLAGEN

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I S. 2253), geändert am 31.08.1990 (BGBl.II S.889, 1122)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132), geändert durch Änderungsverordnung vom 31.08.1990 (BGBl.II.S.889 1122)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO) vom 18.12.90 (BGBl.I. S.59)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl.S.770, ber.1984 S.519), geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBl.S.51) vom 22.02.1988 (GBl.S.55), vom 08.01.1990 (GBl.S.1) und vom 17.12.1990 (GBl.S.426)

B AUFHEBUNG

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften, werden aufgehoben.

C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

WA - allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

MI - Mischgebiet (§6 BauNVO)

Anlagen nach §6 (2) Nr.6 bis 8 sind nicht zugelassen (§1(6) BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

GRZ 0,4	GFZ 1,2	Zahl der Vollgeschosse = 3
GRZ 0,3	GFZ 0,9	Siehe Planeinschrieb

1.3 Bauweise (§9(1)BauGB i.V.m. §22 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb: E+D = offene Bauweise, Einzel- u. Doppelhäuser sind zulässig.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§9(1) 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtung ist parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen. Ausnahmen hiervon können bei Gebäudeteilen, die den Hauptgebäuden untergeordnet sind, zugelassen werden. Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

1.5 Stellplätze und Garagen (§9(1)4 BauGB)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze sind auch ausserhalb zugelassen.

1.6 Pflanzbindung (§9(1)25b BauGB)

Entsprechend dem Planeintrag sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen

1.7 Pflanzgebot (§9(1) 25a BauGB)

Entsprechend dem Planeintrag sind weitere Bäume zu pflanzen. Hierbei dürfen nur einheimische Laubbäume wie z.B. Spitzahorn, Baumhasel, Apfeldorn, Zierapfel, Eberesche oder einheimische Obstbäume, Verwendung finden. Die Pflanzflächen sind einzugrünen und mit einheimischen Sträuchern, wie z.B. Feldahorn, Hainbuche, Roter Hartriegel, Hasel, Liguster, Strauchrosen oder Schneeball zu bepflanzen. Nadelgehölze sind nicht zugelassen.

1.8 Höhenlage (§9(2) BauGB)

Die in der Planzeichnung eingetragene Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) ist mit einer Toleranz von + 0,20 m einzuhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 0,60 m erlaubt.

1.9 Leitungsrecht (§9(1) 21 BauGB)

Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Spiegelberg betr. Abwasserleitung (siehe Planeintrag).

1.10 Verkehrsfläche (§9(1) 11 BauGB)

Die Freihaltezone im Bereich der Wendepalte (siehe Planeintrag) ist von jeder Bebauung, Einfriedung und Hecken- oder Strauchbepflanzung, freizuhalten.

1.11 Schallschutzmaßnahmen (§9(1) 24 BauGB)

Für die maßgeblichen Außenlärmpegelbereiche I bis IV ist durch bauliche Vorkehrungen nachzuweisen, daß die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" eingehalten sind. Die maßgeblichen Außenlärmpegel können der Lärmkarte entnommen werden.

Bei Schlafräumen ist mindestens ein Fenster zum Außenlärmpegelbereich (Außenlärmpegel $L \leq 55$ dB(A)) zu orientieren. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn schalldämmende Lüftungseinrichtungen (Lärmschutzfenster) vorgesehen werden und die Schalldämmung durch ein Gutachten nachgewiesen wird."

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 73 LBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

2.1 Dachform u. Dachneigung (§ 73(1) 1 LBO)

Es werden nur Satteldächer und Walmdächer zugelassen. Dachaufbauten sind erlaubt, dürfen jedoch insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Dachlänge beanspruchen und müssen einen Abstand vom Ortsgang von 2 m einhalten.

Die Dachneigung bei den Gebäuden beträgt zwischen 35° und 45°.

Garagen sind mit Satteldächer und einer Dachneigung zwischen 20° und 30° zu versehen, oder ins Hauptdach mit einzubeziehen.

2.2 Äussere Gestaltung (§73(1) 1 LBO)

Die Gebäude sind zu verputzen und mit gedeckten Erdfarben zu streichen. Sichtmauerwerk oder Holzverschalung sind zugelassen. Wintergärten sind zulässig. Die Farbe der Dacheindeckung ist im Bereich zwischen naturrot und kupferbraun zu wählen.

2.3 Einfriedungen (§73(1) 5 LBO)

Einfriedungen bis 1,00 m Höhe sind erlaubt.
Einfriedungen können als Holzzaun, Maschendrahtzaun oder lebende Einfriedung ausgeführt werden.

2.4 Bodenbeläge (§73 (1) 5 LBO)

Für die notwendigen Stellplätze sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden (z.B. Rasenpflaster, Kies, Schotterrasen o.ä.)

2.5 Gebäudehöhen (§73(1) 7 LBO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 6,00 m und die Firsthöhe 11,50 m. ✓

Im Mischgebiet (MI) beträgt die maximal zulässige Traufhöhe bei 3-geschoßiger Bauweise 6,50 m und die Firsthöhe 12,50 m.

Bei 1-geschoßiger Bauweise beträgt die maximale Traufhöhe 3,50 m.

Gemessen wird die Traufhöhe zwischen Erdgeschoßfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt von Aussenwand und der Dachhaut des Gebäudes.

Hinweise:

1. Das Lärmschutzgutachten des Ing.büros Bauphysik 5, Backnang, ist zu beachten.
2. Die Straßenraumgestaltung des Ing.büros Frank, Backnang, ist zu beachten.
3. Maßnahmen, bei denen ausgehend von der hydrogeologischen Erkundung, aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund, mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muß, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.
4. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde, sowie das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu benachrichtigen.
5. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

Anlagen:

Schallschutzgutachten vom 7.12.1992 des Ing.büros Bauphysik 5, Backnang.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluß gem. § 2 BauGB durch den Gemeinderat am: 13.03.1992
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB am: 26.03.1992 durch das Nachrichtenblatt der Gemeinde Spiegelberg Nr. 13.
- Vorgezogene Beteiligung
 - a. Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) am: / /
 - b. Bürger (§ 3 BauGB)
Information am: 02.04.1992 durch das NBL. Nr. 14
Darlegung am: 07.04.1992
Anhörung vom: / / bis: / / (einschl.)
- Feststellung des Entwurfs durch den Gemeinderat am: 15.01.1993
- Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung am: 28.01.1993 durch das NBL. der Gemeinde Spiegelberg Nr. 4
- Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§3(2) BauGB) vom: 05.02.1993 bis: 04.03.1993 (einschl.).
- Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB durch den Gemeinderat am: 29.03.1993

Ausfertigung: Hiermit wird bestätigt, daß dieser Plan mit Textteil dem Satzungsbeschluß des Gemeinderats vom 29.03.1993 zugrunde gelegen hat.

01.09.1993, Hiemer
Datum, Bürgermeister Hiemer



- Anzeigeverfahren gem. § 12 BauGB an das Landratsamt Rems-Murr-Kreis am: 17.06.1993
- Erlaß des Landratsamtes Rems-Murr_Kreis vom: 13.07.1993
AZ : 4011-BNA
- Bekanntmachung gem. §12 BauGB am: 19.08.1993 im NBL. der Gemeinde Spiegelberg Nr.: 32/33 und damit rechtskräftig.

Er wird hiermit anerkannt.

Spiegelberg, den 01.03.1993

Hiemer
Bürgermeister Hiemer

