

L118

REMS MURR KREIS
GEMEINDE SPIEGELBERG
GEMARKUNG SPIEGELBERG
FLUR 2 ROSSTAIG

BEBAUUNGSPLAN STERNGARTEN

GEFERTIGT: 25.3.1987 / 21.1.1988 / 17.8.1989 / 11.12.1990 / 26.1.1995 / 19.4.1995 /
VERMESSUNGSBÜRO
SIEGEL + ÖSTERMANN
TALSTRASSE 25 7153 WEISSACH I. T.
TEL. 07191/51315

27.10.1995

Hej



Die Übereinstimmung dieser Bebauungsplan-
ausfertigung mit der vom Gemeinderat am
17.11.1995 beschlossenen und vom Landrats-
amt am 13.08.1996 bestätigten Fertigung
wird beglaubigt. Das Anzeigeverfahren
und die Auslegung des Bebauungsplans wur-
den im Nachrichtenblatt der Gemeinde
Spiegelberg am 20.02.1997 bekanntgemacht.
Damit ist der Bebauungsplan am 20.02.1997
in Kraft getreten.

Spiegelberg, am 30.04.1997

Friedrich Hiemer

Friedrich Hiemer

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN "STERNGÄRTEN"

A) Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 01.07.1987
- Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung vom 30.07.1981
- Landesbauordnung in der Fassung vom 28.11.1983

B) Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Darstellungen im Lageplan wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9(1) BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§9(1) Nr. 1 BauGB)

eGe = Eingeschränktes Gewerbegebiet

(§8 BauNVO in Verbindung mit §1(4) BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet gelten die Schall-
Emissions-Richtwerte für Mischgebiete (TA Lärm, VDI 2058).
Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht
wesentlich stören.

Ausnahmen nach §8(3) Nr.1 BauNVO werden zugelassen.
(Eine Wohneinheit zulässig.)

2. Stellplätze und Garagen (§9(1) Nr.4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb
der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.
Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren
Grundstücksfläche zugelassen.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen (§9(2) BauGB)

Von der im Plan festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe
sind Abweichungen von + 0,20 m zulässig.

4. Pflanzgebot und Pflanzbindung (§9 (1) Nr. 25a + b BauGB)

Pfg 1 - Pflanzgebotsfläche 1

Anzupflanzen sind einheimische, hochstämmige
Einzelbäume. Nadelbäume sind nicht zugelassen.

Pfg 2 - Pflanzgebotfläche 2

Anzupflanzen sind einheimische Büsche und
Sträucher.

Pfb - Fläche mit Pflanzbindung

Die vorhandene Uferbepflanzung ist zu erhalten.
Bei Abgang ist eine entsprechende Ersatzpflanzung
vorzunehmen.

5. Regelung des Wasserabflusses (§9(1)Nr. 16 BauGB)

Durch Baumaßnahmen im Pflanzgebiet darf der Grundwasser-
spiegel und Grundwasserabfluß auf Dauer nicht verändert
werden.

Deshalb sind sämtliche Untergeschosse entweder ganz oder
unterhalb eines festzulegenden Bemessungswasserstandes
als wasserdichte Wanne zu bilden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung (§73(1) Nr. 1 LBO)

Zugelassen sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung entsprechend des Planeinschriebs.

Die Dächer sind mit rotbraunem Eindeckungsmaterial in kleinmaßstäblichen Formaten (Ziegelgröße) einzudecken.

2. Gestaltung der Wandflächen (§73(1) Nr.1 LBO)

Bei der Gestaltung der Außenwand sind nur Materialien in gedeckter Farbe zulässig (hellbeige bis rotbraun). Asbestplatten sind nicht zugelassen.

Reflektierende Farbrn, reines Weiß oder Schwarz dürfen nicht verwendet werden.

3. Gebäudehöhen (§73(1)Nr.7 LBO)

Die maximale Traufhöhe beträgt 6,00 m, gemessen vom festgelegten Gelände bis zum Schnitt der Außenkante Wand mit der Dachhaut. Die maximale Firsthöhe beträgt 12,00 m, gemessen vom festgelegten Gelände bis zum First.

4. Aufschüttungen und Abgrabungen (§73(1)Nr. 5 LBO)

Abgrabungen sind unzulässig.

Aufschüttungen sind bis 0,50m über dem natürlichen Gelände zugelassen.

Hinweise

1. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muß, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.
2. 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 Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen.
3. Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zulässig.
Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation, oder in ein Oberflächenwasser, ist unzulässig.
4. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Festgesetzt durch Rechtsverordnung des Rems-Murr-Kreises vom 8.7.1983.
5. Das Plangebiet liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet "Spiegelberger Lautertal mit Nebentälern u. angrenzenden Gebieten". Festgesetzt durch die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 18.6.1974.

6. Sollten während der Bauausführung bisher noch unbekannte Altlasten oder sonstige Bodenbelastungen aufgefunden werden, so ist das Landratsamt Rems-Murr-Kreis unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen.
7. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, daß Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
8. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschieben und vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern. Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeiten vom Baubetrieb freizuhalten.
9. Abfälle, die bei der Durchführung der Baumaßnahme anfallen und nicht einer Verwertung zugeführt werden, sind in dafür zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.
10. Eine Deponierung von unbelastetem Erdaushub ist nicht mit dem Verwertungsgrundsatz im Abfallgesetz vereinbart, deshalb ist für das Bodenaushubmaterial ein Erdmassenausgleich bzw. eine Verwertung anzustreben.
11. Für Auffüllungen außerhalb des Straßenkörpers darf nur unbelasteter Erdaushub verwendet werden. Nicht zulässig sind Auffüllungen mit Abbruchmaterialien, belastetem Erdaushub bzw. sonstigen Abfällen.

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluß gem. § 2 BauGB durch den Gemeinderat
am: _ _ _ _
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1)
BauGB am: _ _ _ _ durch das Nachrichtenblatt der
Gemeinde Spiegelberg Nr. _ _
- Vorgezogene Beteiligung
 - a. Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) am: _ _ _ _
 - b. Bürger (§ 3 BauGB)
Information am: _ _ _ _ durch das NBL. Nr. _ _
Darlegung am: _ _ _ _
Anhörung vom: _ _ _ _ bis: _ _ _ _ (einschl.)
- Feststellung des Entwurfs durch den Gemeinderat am: _ _ _ _
- Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung am: _ _ _ _
durch das NBL. der Gemeinde Spiegelberg Nr. _ _
- Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§3(2) BauGB)
vom _ _ _ _ bis _ _ _ _ (einschl.)
- Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB durch den Gemeinderat am:
_ _ _ _
- Ausgefertigt am: _ _ _ _ , _ _ _ _ _ _ _ _ _ _
(Unterschrift)
- Anzeigeverfahren gem. § 12 BauGB an das Landratsamt
Rems-Murr-Kreis am: _ _ _ _
- Erlaß des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis vom: _ _ _ _
AZ: _ _ _ _ (BauG)
- Bekanntmachung gem. § 12 BauGB am: _ _ _ _
im NBL. der Gemeinde Spiegelberg Nr. _ _ _ (BauGB)
und damit rechtskräftig.

Er wird hiermit anerkannt.

Spiegelberg, den _ _ _ _ _ _ _ _

(Bürgermeister)