Planzeichenerklärung

§ 2 (4) Planzeichenverordnung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB u. §§ 1- 15 BauNVO)

Zeichen	Erklärung
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 (2) Nr.1, § 9 (1) BAUGB, § 16 BAUNVO)

Zeichen	Erklärung
0,35	Grundflächenzahl als Höchstgrenze, z.B. 0,4 (§ 19 BAUNVO)
(0,8)	Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze, z.B. 0,8 (§ 20 (2) BauNVO)

BAUWEISE UND BAUGRENZE
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB u. §§ 22-23 BauNVO)

Zeichen	Erklärung
BZH siehe Planeinschrieb	Bezugshöhe (§ 18 BauNVO)
SD	Satteldach (§ 74 LBO)
o	Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
E	Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
E/D	Nur Einzel-oder Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 (1) u. (3) BauNVO u. § 9 (1) Nr. 2 BauGB) überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche
Ga.	Flächen für Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 u. 22 BauGB)

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

Zeichen	Erklärung
	Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
	Geplante Böschungsflächen

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

Zeichen	Erklärung
Öffentliche Grünfläche	Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
V	Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) mit Zweckbestimmung Verkehrsgrün
Private Grünfläche	Private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
	Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 (2) Nr. 9 und (4), § 9 (1) Nr. 18 und (6) BauGB)
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 u. Abs. (6) BauGB)
	Biotopfläche nach § 24 a; Quellen, Magerrasen (nachrichtliche Übernahme)
1	Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB) in öffentlichen und privaten Grünflächen, Nr. 1, 2 ,3 ,4
	Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
Lr.1,2,3,4,5	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
	Flächen für Versorgungsanlagen, Trafostation (§ 9(1) Nr. 14 BauGB)
	Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) -Firstrichtung-
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Geschoß-zahl
Grundflächen-zahl (GRZ)	Geschoß-flächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform Dachneigung
Traufhöhe Firsthöhe	

Textteil

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), geänd. durch Art. 7 Abs. 4 G zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (MietrechtsreformG) v. 19.6.2001 (BGBl. I S. 1149) und Art. 12 G zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz v. 27.7.2001 (BGBl. I S. 1950) und Art. 3 des 10. EuroEG vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762)

Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl. II S. 885, 1124) sowie durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617); geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521); geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760)

Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - B NatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.9.1998 (BGB. I S. 2994)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 12.2.1990 (BGBl. I S. 205); geändert durch Artikel4 des Gesetzes vom 20.6.1990 (BGBl. I S. 1080); zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

In Ergänzung der Darstellungen im Lageplan wird folgendes festgesetzt:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB u. § 16 BauNVO

Bauliche Nutzung - entsprechend den Einschrieben im Plan -

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

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Festsetzung nach § 1(6) Nr. 1 BauNVO: Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Öffentliche/ private Grünfläche § 9(1) Nr. 15 BauGB

2. Maß der baulichen Nutzung § 9(1) BauGB, §§ 16-20 BauNVO entsprechend Planeinschrieb, es bedeuten:

GRZ Grundflächenzahl nach § 17 i.V.m. § 19 BauNVO als Höchstgrenze

GFZ Geschoßflächenzahl nach § 17 i.V.m. § 20 (2) BauNVO als Höchstgrenze

3. Zahl der Vollgeschosse § 20(1) BauNVO i.V.m. § 2(6) LBO entsprechend Planeinschrieb, es bedeuten:

II = zwei Vollgeschosse (als Höchstgrenze) zulässig.

4. Bauweise § 9(1) Nr. 2 BauGB, § 22 (1) BauNVO entsprechend Planeinschrieb, es bedeuten:

- O offene Bauweise
- E/D Einzelhäuser und Doppelhäuser
- E Einzelhäuser

5. Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Firstrichtung und Richtung der Gebäudeaußenseiten entsprechend Planeinschrieb.

6. Nebenanlagen § 14 BauNVO

Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude § 2(2) LBO handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind ausgeschlossen, ausgenommen sind Einrichtungen für die Hobbytierhaltung unter Berücksichtigung des nachbarlichen Rücksichtnahmegebotes. Als Ausnahme zulässig sind vollflächig verglaste ein- und zweigeschossige Anbauten von max. 12 qm Grundfläche, die als Kleingewächshäuser oder Wintergärten genutzt werden.
Auf Flächen mit Pflanzgeboten oder Leitungsrechten sind Nebenanlagen unzulässig.

7. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern § 9(1) Nr. 26 BauGB, § 74(3) Nr. 1 LBO

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind bis max. 2,0 m Höhe, ausgehend vom natürlichen Geländeverlauf, zulässig.
Zur Befestigung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang den Grundstücksgrenzen zu dulden. Hangsicherungen, die aus geologischen Gründen erforderlich sind, sind auf den Grundstücken zu dulden und dürfen nicht verändert werden.

8. Verkehrsflächen § 9(1) Nr. 11 BauGB

Die zeichnerische Darstellung der Verkehrsflächen gibt die max. Ausdehnung wieder. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen dem landwirtschaftlichen Verkehr.
Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftswege) sollen mit wasserdurchlässigen Belägen (Wiesen- oder Schotterrasenweg) hergestellt werden.

9. Garagen und Stellplätze § 9(1) Nr. 4 BauGB und §12 BauNVO

Oberirdische Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der für Garagen und Stellplätzen vorgesehenen Flächen sind zwei weitere Stellplätze zulässig. Bergseits liegende Hanggaragen sind in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf den für Garagen festgesetzten Flächen darf aufgrund der Hanglage unterbaut werden.
Bergseits liegende Hanggaragen sind nur erdüberdeckt (mind. 30 cm) und intensiv begrünt zulässig.

Kein Verstoß

10. Gebäudehöhe und Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 (2) BauGB, §16 (2) Nr. 4 und § 18 BauNVO

Die Höhenlage wird festgesetzt durch:
- Festlegung der Bezugshöhe - siehe Planeinschrieb
- Festlegung der max. zulässigen Traufhöhe (TH) bezogen auf die Bezugshöhe - entsprechend Planeinschrieb.
- Festlegung der max. zulässigen Firtshöhe (FH) bezogen auf die Bezugshöhe - entsprechend Planeinschrieb.

Traufhöhe = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut
Firsthöhe = Schnittpunkt der Dachhautoberkanten

Die max. zulässige Firsthöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge, die max. zulässige Traufhöhe gilt für mindestens 2/3 der Gebäudelänge.
Der Nachweis darüber ist gemäß § 2 (3) Abs. 1 LBOVVO in den Planunterlagen darzustellen.

11. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Pflanzbindungen pfb1
Die im Lageplan gekennzeichneten Obstbäume der privaten und öffentlichen Flächen sind zu erhalten, zu pflegen und gegebenenfalls zu erneuern. Während der Bauphase ist auf geeignete Schutzmaßnahmen zu achten.

12. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Die Pflanzungen in den Pflanzgebotsflächen sind an die heimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation gebunden. Obstbäume sind nur als Hochstämme zugelassen. Die als Pflanzgebote festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft vom Grundstückseigentümer zu pflegen.

Pflanzgebot 1 (pfg 1)- Anpflanzen von Bäumen entlang der Verkehrswege

pfg 1 An den ausgewiesenen Standorten vorwiegend bergseitig der Straßen sind hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, anzupflanzen. Die zu pflanzenden Gehölzarten sind der nachfolgenden Artenliste zu entnehmen. Die Standorte sind bis zu 5 m in allen Richtungen variabel und müssen eine Breite von mindestens 2 m aufweisen und insgesamt eine Mindestfläche von 9 qm umfassen.

Artenliste

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
sowie	
Juglans regia	Walnuß
Birnbäume	Sorten wie pfg 4

pfg 2 An den ausgewiesenen Standorten talseits der Bergstraße ist entsprechend den geringen Abständen zu den Gebäuden je Grundstück ein Großstrauch oder ein kleinkroniger Baum zu pflanzen. Die Standorte sind entsprechend den Grundstückszufahrten bzw. –zugängen zu wählen, sie können auch benachbart werden. Die Pflanzbeetlänge muß mindestens 4,0 m betragen, die Pflanzgröße mindestens 200-250 cm, bei Pflanzung von Hochstämmen beträgt der Mindestumfang 12-14 cm.

Artenliste

Amelanchier in Sorten	Felsenbirne
Cornus alba	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus in Sorten	Weißdorn und Rotdornarten
Malus Wildarten und Sorten	Apfelsorten

Bepflanzung auf Privatgrundstücken und auf Gemeinbedarfsflächen

pfg 3 Je angefangene 150 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum (Arten und Qualitäten gemäß Artenliste pfg 1 und pfg 4) zu pflanzen. Die Bäume des pfg 1 und pfg 2 können hierauf angerechnet werden. Pflanzgröße wie pfg 1 und pfg 4.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen

pfg 4 Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen des Planungsgebietes sind Obstgehölze zu pflanzen. Die Gehölze sollen wie eine Streuobstwiese (in Reihen oder Gruppen bei Abständen von mindestens 10 m) gepflanzt und gepflegt werden. Die Pflanzgröße beträgt mind. 12 – 14 cm Stammumfang in 1 m Höhe gemessen.

Artenliste

Apfel:	Birne:
"Bittenfelder"	"Gelbmöstler"
"Bohnapfel"	"Oberöst. Weinbirne"
"Brettacher"	"Schweizer Wasserbirne"
"Boskoop"	
"Gewürzluiken"	Sauerkirsche:
"Jacob Fischer"	"Schwäbische Weinweichsel"
"Kaiser Wilhelm"	
"Maunzenapfel"	Walnuß
"Lederapfel"	

13. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Erhalt des Magerrasenbiotopes. Die Nutzung der Fläche dient der extensiven Grünlandnutzung/ Schafbeweidung. Bauliche Anlagen sind unzulässig.

14. Fläche für Versorgungsanlagen § 9(1) Nr. 14 BauGB

Trafostation der KAWAG

15. Leitungsrecht § 9(1) Nr. 21 BauGB

Die im Lageplan dargestellten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

- **Lr. 1** Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde
- **Lr. 2** Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde
- **Lr. 3** Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde
- **Lr. 4** Leitungsrecht zugunsten der KAWAG
- **Lr. 5** Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde
- **Lr. 6** Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH 74 LBO

1. Äußere Gestaltung § 74 (1) Nr. 1 LBO
Dachform.
Satteldach mit einer Neigung von 30-36° (siehe Planeinschrieb)
Die Hauptfirstrichtung ist in der Planzeichnung festgesetzt. Bei untergeordneten Gebäudeteilen sind Abweichungen zulässig.
Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.
Flachdächer (z.B. auf Garagen) sind intensiv zu begrünen und mit einem Erdaufbau von mindestens 30 cm zu überschütten.
Bei Garagen, die nicht erdüberdeckt sind, sind nur Satteldächer oder abgeschleppte Dächer zulässig.
Dachdeckung in naturroter bis rotbrauner Färbung.
Dachaufbauten, wie einzelne Dachgauben, mit einer max. Länge von 2,50 m bei durchgehender Traufe des Hauptdaches sowie Zwerchgiebel mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge können zugelassen werden. Sie müssen mindestens einen Abstand von 1,5 m (in der Dachebene gemessen), vom Ortgang einhalten. Dachaufbauten dürfen den First nicht überragen.
Liegende Dachfenster müssen vom Schnittpunkt Dachhaut/Außenwand mindestens 1,5 m entfernt liegen, vom Ortgang, von Graten und Kehlen mindestens einen Abstand von 1,0 m einhalten.

2. Fassadengestaltung § 74(1) 1 LBO

Die Außenseiten der Gebäude sind zu verputzen oder entsprechend zu verkleiden. Grelle, leuchtende Farben, glänzende und spiegelnde Oberflächenmaterialien sind nicht zulässig.
Hinweis:
Fassadenbegrünungen in Form von begrünten Rankgerüsten entsprechend nachfolgender Artenliste sind wünschenswert.

Arten

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Wisteria sinensis	Blauregen
Kletterrosen	

3. Werbeanlagen und Automaten § 74 (1) 2 LBO

Werbeanlagen sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

4. Einfriedungen § 74 (1) Nr. 3 LBO

Einfriedungen in Form von Mauern sind nicht zulässig.Holzzäune dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Maschendrahtzäune nur dann zulässig, wenn sie in Hecken eingebunden sind. Geschnittene Hecken sind nur zum Straßenraum oder anderen Baugrundstücken hin erlaubt.
Soweit es die Geländeverhältnisse erfordern, können entlang den Straßen sowie anderen Grundstücksseiten Stützmauern als Natursteinmauern oder als Betonstützmauern bis zu einer Höhe von max. 2,0 m errichtet werden.Betonmauern und Betonstützelemente aller Art sind dauerhaft und flächig zu begrünen.

5. Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 74(1) Nr. 3 LBO

Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.
Die Befestigungen der Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche und Wege) sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig, mit einem Abflußwert < 0,5 herzustellen (z.B. Schotterrasen, Sickersteine, Rasenpflaster). Stellplatzflächen und Abfallboxen sind durch geeignete Bepflanzungen einzugrünen.
Nicht standortgerechte Laub- und Nadelbäume, wie z.B. Scheinzypresse, Blaufichte oder Lebensbaum dürfen nicht verwendet werden.

C. HINWEISE

1. Die im Lageplan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das neue System.

2. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen zu rechnen ist, sind der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Rems-Murr-Kreis) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.
Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.
Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

3. Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu belassen, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).
Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen.

4. In den Bauzeichnungen zum Bauantrag sind Material und Farbgebung der Außenwände (Fassadengestaltung) anzugeben. (§ 3(6) BauVorlVO)

5. Regelung zum Schutz des Bodens (BodSchG § 4 (1) u. (2))
Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.
Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschieben. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.
Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.
Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg.
Werden bei Erdbewegungsarbeiten Altlasten festgestellt, so ist das dem Fachbereich "Technik" des Umweltschutzamtes sowie dem Gesundheitsamt mitzuteilen.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens.

6. Bodenbelastungen
Der Baubetrieb ist so zu organisieren, daß betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, daß Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Rems-Murr-Kreis zu benachrichtigen.
Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

7. Aus Gründen der Trinkwassererspamis wird der Bau von Zisternen als Regenauffangbehälter auf privaten Flächen zur Bewässerung der Gärten empfohlen. Zu beachten ist das Hinweisblatt Nr. 8 "Speicherung von Regenwasser für Brauchzwecke", Landratsamt Rems-Murr-Kreis; Umweltschutzamt.

- gem. § 17 Abs. 2 TrinkwV 2001 ist eine Verbindung zwischen der Trinkwasser- und der Nicht-Trinkwasserleitung verboten.
- Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme müssen, gem. § 17 Abs. 2 TrinkwV und DIN 2403 farblich unterschiedlich gekennzeichnet sein.
- An einem evtl. Wasserentnahmehahn ist ein Hinweisschild "Kein Trinkwasser" anzubringen.
- Die Sammlung des Wassers hat über eine Filterung zu erfolgen.
- Der Vorratsbehälter muss eine Überlaufleitung haben. Je nach Auflagen der Umweltschutzamtes, sollte diese entweder versickern oder der Kanalisation zugeführt werden.
- Für eine evtl. Befüllung des Behälters mit Trinkwasser muss die Zuleitung über einen freien Auslauf nach DIN 1988, Teil 4, erfolgen.Ein Rohrtrenner ist als unzureichend abzulehnen.
- Bei Errichtung und Betrieb der Regenwassernutzungsanlage ist die DIN 1989 zu beachten.

Werden bei Erdbewegungsarbeiten Untergrundverunreinigungen festgestellt, so ist das dem Umweltschutzamt -Fachbereich Technik- sowie dem Gesundheitsamt mitzuteilen.

8. Der Eigentümer hat das Anbringen von :
-Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs und
-Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.
§ 126(1) BauGB.

9. Der Nachweis über Geländeveränderungen ist gemäß § 2(3) Abs. 1 LBOVVO in den Planunterlagen darzustellen.

10. Entwässerungsschächte hat der Grundstückseigentümer auf seine Kosten dem neuen Gelände anzupassen und zugänglich zu halten.

11. Energiegewinnungsanlagen (z.B. Solaranlagen zur Brauchwassererwärmung) sind grundsätzlich erwünscht. Sofern solche vorgesehen sind, muß dies mit einer detaillierten Beschreibung in den Baugenehmigungsunterlagen dargestellt werden.

12. Zur Sicherung der Bewirtschaftung ist auf den Grundstücken der Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches ein privates Wegerecht über die Grundstücke 63, 59/2, 58 und 56/1 einzurichten. Eine Wegetrasse wird nicht zusätzlich hergestellt.

13. Zur Umsetzung der im Grünordnungsplan geforderten Maßnahmen sind zu den Baugesuchen jeweils ein qualifizierter Freianlagenplan einzureichen mit Angabe zu der Anzahl und Art der gewählten Sträucher und Bäume, sowie des Anteils der wasserdurchlässigen Beläge auf dem Grundstück.

14. Zum Bebauungsplan wurde vom Planungsbüro Dipl. Ing. Hermann Eisele, Eisenbahnstr. 17, 70736 Fellbach ein Grünordnungsplan erstellt. Soweit nicht durch die Festsetzungen des Bebauungsplans abgedeckt, wird die Gemeinde dafür sorgen, daß die grünordnerischen Maßnahmen verwirklicht werden können.

15. Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Baden-Württemberg weist darauf hin, dass objektbezogene Baugrunduntersuchungen emfohlen werden. Weiterhin wird darauf verwiesen, dass örtlich schwer lösbarer Fels der Bodenklasse 7 angetroffen werden dürfte.

16. Bei Bodenfunden haben die am Bau beteiligten Firmen gem. § 20 Denkmalschutzgesetz Meldepflicht. Sie sind dem Landesdenkmalamt bekanntzugeben.

17. Für die Straßenhöhen ist der Straßenplan des Büros Frank maßgebend. Dieser kann im Rathaus eingesehen werden.

AUSFERTIGUNGS- UND VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß durch Gemeinderat (§ 2(1) BauGB) vom 1. September 1992 / erneuter Aufstellungsbeschluss vom 07.03.2003
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2(1) BauGB) vom 10. September 1992 / vom 13. März 2003

Bürgerbeteiligung (§ 3(1) BauGB)
Öffentliche Bekanntmachung am
Erörterungstermin am 16. November 1998
Beteiligung Träger öffentliche Belange ab Dezember 1998

Öffentliche Auslegung (§ 3(2) BauGB)
Auslegungsbeschluß am 23. Juli 1999 / erneuter Auslegungsbeschluss vom 07. März 2003
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung am 13. März 2003
Auslegung vom 17.03.2003 – 17.04.2003
Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange (§ 3(2) BauGB) am 13. März 2003
Beschluß über die eingegangenen Bedenken und Anregungen (§ 3(2) BauGB) am 20. 06. 2003
Ergebnismitteilung (§ 3(2) BauGB) am durch
Als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB) am 12. September 2003

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und daß die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Spiegelberg, den 24.09.2003

(Bürgermeister Bossert)

(Siegel: Gemeinde Spiegelberg, Rems-Murr-Kreis)

bekanntgemacht (§ 12 BauGB) am durch

somit in Kraft getreten (§ 12 BauGB) am

Genehmigt gem. Erlass des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis
vom 06. 11. 03
gez. Bernd Friedrich Reschke
beurkundet

Rems-Murr-Kreis
Gemeinde Spiegelberg

BEBAUUNGSPLAN "Unterer Senzenbach"

Maßstab 1:500

Sindelfingen, den 22.07.1999 / 13.10.1999/ 01.12.1999/10.05.2000/23.05.2000/28.07.2000

Planbearbeiter bis zum Entwurf:

AfS
Arbeitsgruppe für Stadtentwicklung
Diplomingenieur Helmut Trudel
Freier Architekt + Stadtplaner SRL, Sindelfingen
Tel. 07031/384199, Telefax 07031/384945

Zell unter Aichelberg, den 21.02.2003/12.03.2003/07.06.2003 05.09.2003

Planbearbeiter erneuter Entwurf und Satzung:

quadrat – kommunikative Stadtentwicklung
Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
-Freier Stadtplaner-
Weilheimer Straße 34, 73119 Zell unter Aichelberg
T 07164/9441-370, F 07164/9441-379