



GEMEINDE : SPIEGELBERG  
 GEMARKUNG : NASSACH  
 FLUR : 01 (KURZACH)  
 KREIS : REMS-MURR-KREIS




---

**TEXTTEIL**

---

ZUR  
**KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGS-  
 SATZUNG**

---

**„KURZACH“**

---

LEISTUNG  
 KOMPETENZ  
 PARTNERSCHAFT

---

LK&P INGENIEURE GBR

GESELLSCHAFTER  
 STEFAN KALMUS  
 THOMAS FISCHER

BAULEITPLANUNG  
 UND STÄDTEBAU

ABWASSERBESEITIGUNG  
 UND KLÄRTECHNIK

WASSERVERSORGUNG  
 UND UMWELTBAU

STRASSEN- UND  
 BRÜCKENBAU

INGENIEURVERMESSUNG

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

ANERKANNT : GEMEINDE SPIEGELBERG, DEN 24.10.2008



AUFGESTELLT : MUTLANGEN, DEN 25.01.2008 / 20.06.2008 /  
 24.10.2008

*Kalmus*

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

VOLKSBANK  
 SCHWÄBISCH GMÜND  
 BLZ 613 901 40  
 KONTO 108 001 008

DEUTSCHE BANK AG  
 SCHWÄBISCH GMÜND  
 BLZ 613 700 24  
 KONTO 0203562

Proj. Nr. SG07101  
 Kennung: 251\_e

**GEMEINDE** : SPIEGELBERG  
**GEMARKUNG** : NASSACH  
**FLUR** : 01 (KURZACH)  
**KREIS** : REMS-MURR-KREIS

**RECHTSGRUNDLAGEN DER KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG 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 04. April 2002 (BGBl. I Seite 1193),  
**UVPG** das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 05. September 2001 (BGBl. I Seite 2350),  
**LBO** die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. Seite 617),  
jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

**Verbindliche Bestandteile der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sind :**

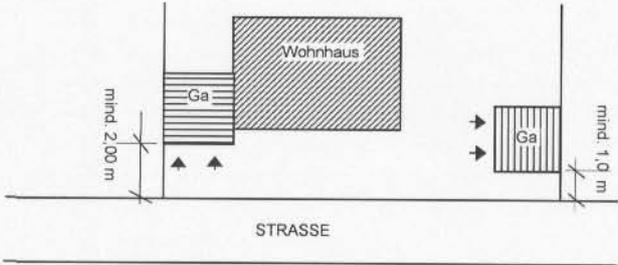
- Der Lageplan vom 25.01.2008 / 20.06.2008 / 24.10.2008.
- Der Textteil vom 25.01.2008 / 20.06.2008 / 24.10.2008.

**Textliche Festsetzungen  
zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Kurzach“**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Grundsätzlich sind im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Kurzach“ nur Vorhaben im Sinne des § 34 Abs. 1 – 3a BauGB zulässig.

Für die Zone A gelten im Rahmen der planerischen Erfordernis darüber hinaus folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR ZONE A** (§ 9 BauGB + BauNVO)
- 1.1 BAUWEISE** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO) *Offene Bauweise*, jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 1.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 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 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.
- Die Entfernung von der Nachbargrenze bzw. der öffentlichen Verkehrsfläche muss dabei mindestens 2 m betragen.
- 1.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB) Die Hauptfirst- bzw. Traufrichtungen und Längsseiten der Gebäude sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen zu stellen. Winkel sind zulässig, sofern die Hauptfirstrichtung überwiegt.
- 1.4 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE** (§ 9 Abs.1 Nr 4 BauGB) *Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)* sind aufgrund der Hängigkeit des Geländes in Zuordnung zur Straße „Sonnenhalde“ zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Bei einer Stellung parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 1,00 m ansonsten von mind. 2,00 m einzuhalten (siehe Systemskizze).
- 
- 1.5 PFLANZGEBOTE** (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB) *Pflanzgebot (PFG) -Ortsrandeingrünung-* Das Pflanzgebot ist zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes als Steuobstwiese zu entwickeln. Dabei sind innerhalb der Pflanzgebotsfläche im Abstand von ca. 10 m hochstämmige Obstbäume der Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestehende Bäume sind zu erhalten bzw. ggf. zu ersetzen.
- Nicht heimische Nadelgehölze und Koniferen (Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.
- 1.6 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs.2 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs.3 BauNVO) Die *Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH)* der Gebäude darf maximal 0,20 m über der Straßenhöhe liegen, gemessen in der Mitte der der Straße zugeordneten Gebäudeseite.

**2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR ZONE A** (§ 74 LBO)**2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)**2.1.1 FASSADEN**

Die *Außenwände der Gebäude* sind zu verputzen und / oder mit Holz zu verkleiden.

*Verglaste Fassadenteile* sind zur passiven Energienutzung zulässig.

Bei Gebäuden mit Flachdächern (Gebäudetyp 1), deren Wandhöhen die zulässigen Traufhöhen von Gebäudetyp 2 (siehe Schemaskizze 2 unter Ziffer 2.2) überschreiten, ist eine vertikale Gliederung der Fassaden vorzusehen.

*Fassadenflächen von Garagen und Nebengebäuden sowie Stützmauern* sind bei einer Stellung parallel zur öffentl. Verkehrsfläche intensiv mit standortgerechten Kletterpflanzen wie Efeu, Waldrebe, Kletterrose usw. zu begrünen.

Bei der *Farbgebung der Gebäude* sind nur gedeckte Farbtöne (maximaler Remissionswert von 70%) aus dem Spektrum der RAL-Gruppen 10 (gelb), 60 (grün) und 80 (braun) zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind nicht zulässig.

**2.1.2 DÄCHER***Dachform und Dachneigung (DN)*

Zulässig sind gemäß den in Ziffer 2.2 (Schemaskizzen) dargestellten Gebäudetypen:

- Flachdächer (Gebäudetyp 1),
- geneigte Dächer bis maximal DN 45° (Gebäudetyp 2).

*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 bis zu einer Dachneigung von 15° sind mindestens extensiv (Substratstärke mind. 10 cm) zu begrünen.

*Dachaufbauten/Zwerchhäuser:*

Dachaufbauten sind nur bei geneigten Dächern ab 35° Dachneigung im 1. Dachgeschoss, jedoch außerhalb der unter Ziffer 2.2 (Schemaskizze) dargestellten maximalen Gebäudekubatur zulässig.

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

Die Gesamtlänge darf zum Außenbereich hin höchstens 40%, ansonsten höchstens 60% der entsprechenden Gebäudelänge betragen.

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.

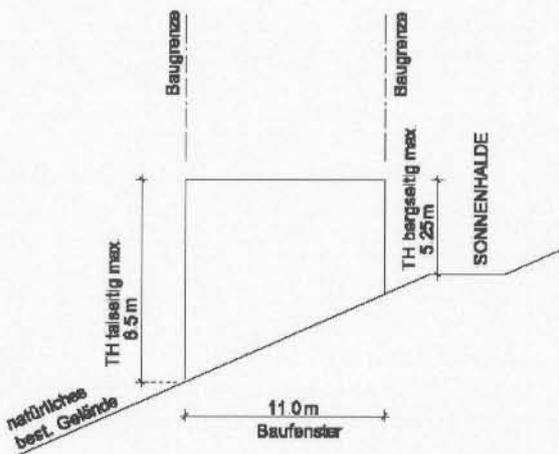
## 2.2 GEBÄUDEHÖHEN (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Für die Höhe der Gebäude sind je nach Gebäudetyp folgende Werte zulässig:

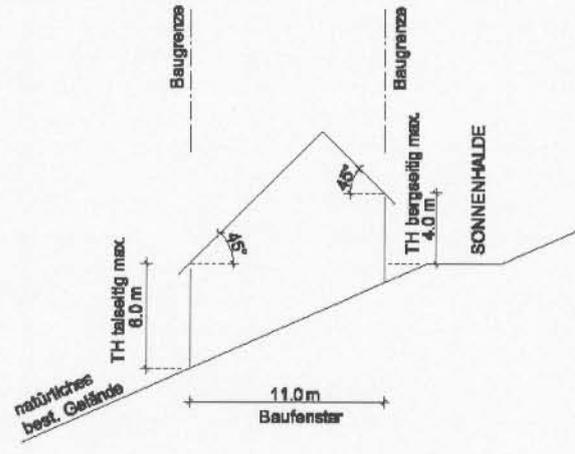
Gebäudetyp	maximal zulässige Traufhöhe (TH)
Flachdächer (Typ 1)	
- talseitig	8,50 m, gemessen von der mittleren natürlichen Geländehöhe der jeweiligen Gebäudeseite bis Oberkante Attika.
- bergseitig	5,25 m, gemessen von der angrenzenden Straßenhöhe der Sonnenhalde in der Mitte der jeweiligen Gebäudeseite bis Oberkante Attika.
Geneigte Dächer (Typ 2)	
- talseitig	6,00 m, gemessen von der mittleren natürlichen Geländehöhe der jeweiligen Gebäudeseite bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- bergseitig	4,00 m, gemessen ab maximal zulässiger Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut

Die Traufhöhe darf bei Typ 2 auf maximal 1/3 der Gebäudelänge um höchstens 1,0 m Mehrhöhe überschritten werden.

Schemaskizze Typ 1



Schemaskizze Typ 2



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

**Aufschüttungen und Abgrabungen:**

sind nur bis zu 1,50 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 der Untergeschosse sind unzulässig.

Geländeänderungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.

**Stützmauern:**

sind an den Grenzen zum Außenbereich unzulässig.

- 2.4 STELLPLATZVERPFLICHTUNG**  
(§ 74 Abs.2 LBO)
- Es sind pro Wohnung 1,5 Stellplätze zu erstellen. Bei der Berechnung sich ergebende halbe Stellplätze sind stets aufzurunden.  
Garagenvorplätze werden nicht auf die erforderliche Anzahl herzustellender Stellplätze angerechnet.
- 3. PFLANZLISTEN**
- Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 44 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.
- 4. HINWEISE**
- 4.1 Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan**  
Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.5 sowie der örtlichen Bauvorschriften 2.3 ist den Bauvorlagen von Bauvorhaben innerhalb der Zone A ein detaillierter *Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan* im Sinne von § 52 Abs.1 LBO beizufügen.
- 4.2 Funde / Denkmalschutz**  
Beim Vollzug der Planung können bisher *unbekannte Funde, insbesondere im Bereich des im Lageplan dargestellten mittelalterlichen Ortskerns* entdeckt werden. Bei Einzelbaumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist das Referat Denkmalpflege, Mittelalterarchäologie zu beteiligen. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart –Referat Denkmalpflege– mit einer Verkürzung der Frist nicht einverstanden ist (§ 20 DschG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DschG wird verwiesen.  
  
Auf das im Lageplan zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gekennzeichnete Kulturdenkmal gemäß § 2 DschG „Gehöft Winterlauerstraße 3, 3a“ wird hingewiesen. Bei baulichen Maßnahmen bzw. Planungen in der Umgebung sind die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart –Referat Denkmalpflege– zu informieren bzw. zu beteiligen. Eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist in der Regel erforderlich.
- 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 Baugrund / Geologie**  
Es wird empfohlen, besonders für die Baugrundstücke in Zone A, die Gewährleistung der Standsicherheit durch geologische Einzelgutachten gemäß DIN 4020 klären zu lassen.
- 4.5 Bodenschutz**  
Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu be-

schränken. Das Informationsblatt Nr.3 -Bodenschutz bei Baumaßnahmen- des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis sowie die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

#### 4.6 **Wasserschutzgebiet**

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung befindet sich innerhalb des *Wasserschutzgebietes LUBW-Nr.118-103* „Rossertquelle, Schmalheckenbach u.a.“, festgesetzt durch das Landratsamt Ludwigsburg mit Rechtsverordnung vom 23.11.1993. Bei allen Vorhaben im Satzungsbereich ist die Rechtsverordnung und deren Verbote zu beachten. In der Zone II besteht grundsätzliches Bauverbot. Im Einzelfall können ggf. Befreiungen bzw. Ausnahmen von den Verboten erteilt werden.

Bei Bauvorhaben im Satzungsbereich sind die Informationsblätter Nr.2 –Bauen im Wasserschutzgebiet Zone III- und Nr. 21 – Bauen im Wasserschutzgebiet – Zone II- des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis ist zu beachten.

#### 4.7 **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 Informationsblatt Nr.1 –Bauen im Grundwasser- des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis wird verwiesen.

#### 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. In Zone II des Wasserschutzgebiets ist nur eine breitflächige Versickerung über begrünte Flächen zulässig.

#### 4.9 **Zisternen**

Beim Bau von Zisternen ist das Informationsblatt Nr.8 –Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke- des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis zu beachten. In Zone II des Wasserschutzgebiets sind unterirdische Zisternen jedoch nicht zulässig.

#### 4.10 **Regenrückhaltung**

Zur Regenrückhaltung von unbegrüntem Dächern ist, wo möglich (siehe auch unter Hinweis 4.9), 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.

#### 4.11 **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 § 33 NatSchG Baden-Württemberg wird besonders hingewiesen.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind geeignete *Quartiere für Fledermäuse* vorzusehen und im Baugesuch darzustellen. Entsprechende Informationen bezüglich Art und Gestaltung der Behausungen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Rems-Murr-Kreis oder bei den Naturschutzverbänden einzuholen.

**5. ANLAGEN**

- Anlage 1 Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung  
gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR,  
Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen vom 25.01.2008 / 20.06.2008 /  
24.10.2008
- Anlage 2 Öffentlich-rechtlicher Vertrag zur Sicherung der  
Ersatzmaßnahme im Rahmen der  
Eingriffs- / Ausgleichsproblematik  
Lageplan gefertigt: vom 25.01.2008 / 20.06.2008  
LK&P. INGENIEURE GBR,  
Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen
- Vertragsunterzeichnung vom

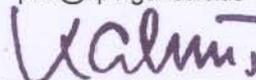
**6. VERFAHRENSVERMERKE**

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) vom 25.10.2007
2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB) am 15.11.2007
3. Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB) vom 25.01.2008
4. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB) am 20.03.2008
5. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) vom 28.03.2008 bis 28.04.2008
6. Erneuter Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB) vom 20.06.2008
7. Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit (§§ 3 i. V. m. 4a BauGB) am 24.06.2008
8. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) vom 24.10.2008
9. Rechtsverbindlichkeit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß  
§ 10 Abs.3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung vom 04.12.2008

Für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung:

Gemeindeverwaltung  
Spiegelberg, den 24.10.2008Planbearbeiter  
Mutlangen, den 25.01.2008 / 20.06.2008 /  
24.10.2008


Bürgermeister Bossert

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


Unterschrift

**Ausgefertigt:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderates vom 24.10.2008 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeindeverwaltung Spiegelberg, den 26.11.2008



Bürgermeister Bossert