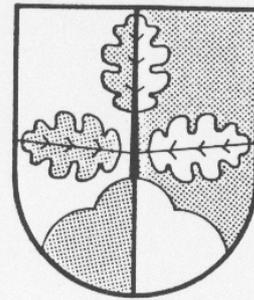


102

Rems - Murr - Kreis
Gemeinde: Spiegelberg
Gemarkung: Spiegelberg



BEBAUUNGSPLAN

12. Nov. 1993

Herrschaftswiesen

östlicher Teil

TEXTTEIL S. 1 - 8

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I S.2253), geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBl.S.1093) durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl.II S.885), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I Seite 466) zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993.
- Gesetz zur Erleichterung des Wohnbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBauer1G) vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926) Artikel 2 - Maßnahmengesetz zu Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) geändert durch Artikel 15 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) - Maßnahmen-gesetz zum Baugesetzbuch (BauGB.MaßnahmenG) bekanntgemacht am 6.05.1993 (BGBl. I 623) .
- die Baunutzungsverordnung i.d.F.der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.S.132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V. mit Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl.II S.885, 1124) .
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl.I S.58) .
- die Landesbauordnung für Baden - Württemberg (LBO) i.d.F. vom 28.11.1983 (GB1. S.770, ber.1984 S.519) geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GB1. S.51), vom 22.02.1988 (GB1.S.55), und vom 17.12.1990 (GB1.S.426) .

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden Planungs- und Bauordnungs-rechtlichen Festsetzungen, sowie früheren baupolizeilichen Vorschriften werden aufgehoben.

Im Geltungsbereich gilt, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

GRZ z.B. 0,4 = Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
entsprechend Planeinschrieb

GFZ z.B. 1,2 = Geschoßflächenzahl gem. § 20 (2) BauNVO
entsprechend Planeinschrieb

1.3 Bauweise (§ 9 (1) BauGB)

o = offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

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

Die Gebäudelängsseiten bzw. Hauptdachfirste müssen parallel zu den im Plan eingezeichneten Richtungspfeilen erstellt werden.

1.5. Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

1.6 Überschreitung der Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Untergeordnete Bauteile und Vorbauten wie Überdachungen, Balkone, Gesimse usw. dürfen die Baugrenze bis max. 1,50 m überschreiten, soweit sie nicht in den öffentlichen Straßen- bzw. Gehwegbereich, oder Geh- und Fahrrechte hineinragen.

1.7. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 bzw. 22 BauGB)

Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Die Zufahrt hat an der dafür vorgesehenen Stelle zu erfolgen. Tiefgaragen sind erdüberdeckt herzustellen und zu begrünen.

Zusätzliche bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplätze können auf den im Plan mit St festgesetzten Flächen angelegt werden.

Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.8 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO)

a) EG - Fußbodenhöhen:

siehe Einschrieb im Lageplan

Die im Plangebiet festgesetzten EG - Rohfußbodenhöhen sind zwingend, in begründeten Ausnahmefällen kann die Baurechtsbehörde Abweichungen von +/- 20 cm zulassen.

b) maximale Traufhöhe (TH):

siehe Einschrieb im Lageplan

Bezugspunkt ist der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut. Bei Vorbauten ist eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe zulässig.

c) maximale Firsthöhe (FH):

siehe Einschrieb im Lageplan

Bezugspunkt ist Oberkante Firstziegel.

1.9. Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderliche Böschung ist auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Der für den Halt der Grensrabatten notwendige Hinterbeton ist zu dulden.

1.10. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25 a+b BauGB)

a) Pflanzgebot für Einzelbäume § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen sind einheimische Laub- oder Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Der Standort der Bäume kann den funktionell erforderlichen Zufahrten angepaßt werden oder aus Gründen von Leitungstrassen o. ä. bis max. 1.50 m verändert werden.

b) Pflanzbindung für Einzelbäume § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu unterhalten.

c) Flächenhaftes Pflanzgebot § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Die Flächen mit der Festsetzung Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzung sind mit heimischen Büschen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Nadelgehölze sind nicht zulässig.

d) pro 5 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

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.

1.12. Sichtfelder (§ 9 (1) 10 BauGB)

Sichtfelder sind von jeder sichthindernden Benützung, Bepflanzung, Bebauung oder Einfriedigungen in einer Höhe ab 0,60 m über Fahrhahnoberkante freizuhalten.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB u. § 73 (6) LBO)

2.1. DACHFORM UND DACHNEIGUNG (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

Satteldach mit Dachneigung entsprechend Planeinschrieb, bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist die Dachform- und Neigung einheitlich zu gestalten.

Die Dachform / Neigung ist auch bei Dachaufbauten, sowie Vorbauten einzuhalten.

2.2. Dacheindeckung (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

Als Dacheindeckung sind rot- bis brauntönige Ziegel- oder Betondachsteine zulässig.

2.3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

Die Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen in der Summe ihrer Breiten die Hälfte der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten. Werden mehrere Gauben oder Einschnitte auf einer Dachfläche angeordnet, so sind sie auf gleicher Höhe anzuordnen, und es ist ein einheitliches Format zu wählen; vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten. Satteldachgauben haben stehende Formate einzuhalten, d.h. ihre Höhe (ohne Giebeldreieck) ist stets größer als ihre Breite. Höchster Punkt der Gauben mind. 0,50m unter Hauptfirst. Bei Doppelhäusern, Hausgruppen oder Reihenhausanlagen sind die Dachaufbauten oder -einschnitte einheitlich zu wählen.

2.4. Dachflächenfenster/Dachverglasung (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

Dachflächenfenster müssen in einer Dachfläche die gleiche Höhe einhalten. Die Gesamtbreite der Dachflächenfenster darf höchstens ein Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite betragen.

Werden Dachflächenfenster und Dacheinschnitte in der gleichen Dachfläche verwendet, so darf ihre Breite zusammen höchstens die Hälfte der Trauflänge dieser Dachseite betragen.

2.5. Garagen (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

Oberirdische Garagen sind als Flachdachgaragen auszuführen. Zulässig sind auch Satteldachgaragen mit einer Dachneigung von 20 - 25°.

2.6. Äussere Gestaltung (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

Aussenwandflächen sind überwiegend als Putzflächen auszuführen, zur Gliederung sind untergeordnete Flächen aus natürlichem Material (Holz) und in anderer Farbe zulässig. Glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig.

2.7. Freileitungen (§ 77 (1) Nr. 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig. Rechte die sich aus dem Telegraphenwegegesetz ergeben werden nicht beeinträchtigt.

2.8. Gestaltung der Stellplätze (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

Oberirdische Stellplätze sind mit Rasengittersteinen oder Pflasterrasen herzustellen.

HINWEISE

1. Sofern die Untergeschoße der künftigen Gebäude im hochwassergefährdeten Bereich der Lauter liegen, sind geeignete Maßnahmen zu treffen. Die HQ 100-Höhen sind den jeweiligen Baufeldern zugeordnet im zeichn. Teil des Bebauungsplans eingetragen.
2. Die hydraulische Berechnung der Lauter für HQ 100 des Ingenieurbüros Frank in Backnang ist Bestandteil dieses Bebauungsplans.
3. Die Schalltechnische Untersuchung über die Geräuschimmissionen des Straßenverkehrs der Landesstraße L 1066 und der Kreisstraße K 1818 des Ing. Büros Bauphysik 5 vom 17.9.1993 ist ebenfalls Bestandteil dieses Bebauungsplans.
4. Für die im Plan eingetragenen vorhandenen Leitungen wird für die Lage vom Planfertiger keine Gewähr übernommen. Weitere evtl. vorhandene Leitungen sind z.Zt. nicht bekannt.
5. Im Baugenehmigungsverfahren wird davon ausgegangen, daß je Wohneinheit 1,5 Stellplätze oder Garagen nachgewiesen werden. Nachkommastellen sind aufzurunden.
6. Die ausführenden Firmen werden auf die Meldepflicht von Bodenfunden hingewiesen
(§ 20 Denkmalschutzgesetz)
7. Die ausführenden Firmen werden auf die rechtzeitige Abstimmung der Baumaßnahmen mit der Telekom, bzw. der KAWAG hingewiesen.
8. 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.
9. 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.
10. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.
11. Die Grundstückseigentümer werden aufgefordert bei gleichzeitigem Kaufinteresse von Einheimischen und Auswärtigen Kaufinteressen den Einheimischen den Vorrang zu geben.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 15.01.93 beschlossen, den Bebauungsplan Herrschaftswiesen aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluß ist im Nachrichtenblatt vom 28.01.93 ortsüblich bekanntgemacht worden (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Spiegelberg, den 18.11.97.

.....

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung, Äußerung und Erörterung für den Entwurf des Bebauungsplans Herrschaftswiesen in der Fassung vom 16.03.93 hat am 10.05.93 in Spiegelberg stattgefunden.

Spiegelberg, den 18.11.97.

.....

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 29.06.93 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Herrschaftsw. und dessen Begründung vom 19.07.93 öffentlich auszulegen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB) und den Bürgermeister beauftragt, die öffentliche Auslegung durchzuführen. Der Ort und die Dauer der öffentlichen Auslegung sind im Nachrichtenbl. vom 02.07.93 mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung benachrichtigt worden (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der Begründung im Rathaus... in der Zeit vom 19.07 bis einschließlich 18.08.93 und zwar arbeitstäglich von 7³⁰ bis 17⁰⁰ öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Spiegelberg, den 18.11.97.

.....

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 12.11.93 die während der Auslegungsfrist vorgebrachten Bedenken und Anregungen im einzelnen geprüft (§ 3 Abs. 2 Satz 4 Halbs. 1 BauGB). Das Prüfungsergebnis ist den betreffenden Bürgern jeweils mit Schreiben vom 14.11.97 mitgeteilt worden (§ 3 Abs. 2 Satz 4 Halbs. 2 BauGB).

Spiegelberg, den 18.11.97.

.....

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 12.11.93 die während der Auslegungsfrist vorgebrachten Bedenken und Anregungen im einzelnen geprüft (§ 3 Abs.2 Satz 4 Halbs. 1 BauGB). Das Prüfungsergebnis ist den betreffenden Bürgern jeweils mit Schreiben vom 14.11.97 mitgeteilt worden (§ 3 Abs.2 Satz 4 Halbs. 2 BauGB).

Spiegelberg, den 18.11.97.

.....

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 12.11.93 den Bebauungsplan Herrschaftswies als Satzung beschlossen (§10 BauGB). ~~Die den Bebauungsplan beigefügte Begründung vom ist mitbeschlossen worden.~~

Spiegelberg, den 18.11.97.

.....

(Bürgermeister)

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan und die mitbeschlossene Begründung sind mit Schreiben vom 15.04.94 dem Landratsamt Rems-Murr angezeigt bzw. zur Genehmigung vorgelegt worden (§ 11 Abs. 1 BauGB). Dem Schreiben der Gemeinde sind die nicht berücksichtigten Bedenken und Anregungen mit einer Stellungnahme beigefügt worden (§ 3 Abs.2 Satz 6 BauGB). Das Schreiben ist am 18.04.94 beim Landratsamt Halle eingegangen.

Spiegelberg, den 18.11.97.

.....

Das Landratsamt Rems-Murr hat den Bebauungsplan mit Erlaß vom 29.04.94 -unter Auflagen / nach Maßgaben - genehmigt bzw. beanstandet. Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 03.06.94 beschlossen, den Auflagen (Maßgaben) beizutreten.

Spiegelberg, den 18.11.97.

.....

1011

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans *Herrschaftswiesen* ist im *Nachrichtenblatt* vom *09.06.94* ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Der Bebauungsplan wird zusammen mit seiner Begründung seit *09.06.94* im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über seinen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Er ist am *09.06.94* (Datum der Bekanntmachung) in Kraft getreten.

Bei der Inkraftsetzung des Bebauungsplans ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung und die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.1 und Abs.2 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2, Abs. 4 BauGB (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden.

Spiegelberg, den *18.11.97*

PLANVERFASSER

Architekturbüro
BAUMGARTNER & PARTNER
Lindenstraße 30
Oberrot, den 12.11.1993

Vermessungsbüro
KLOTZ & BRÄNDLE
Lindenstraße 30
Oberrot, den 12.11.1993

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Die Übereinstimmung dieser Planfertigung mit der vom Gemeinderat am 12.11.1993 beschlossenen und vom Landratsamt am 28.4.1994 bestätigten Fertigung wird hiermit bezeugt.

*Spiegelberg, am 18.11.1997
Friedrich Henner, Bürgermeister*

