

TEXTTEIL ZUR BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG "BEI DER SCHULE" IN JUX

A) Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 8.12.86
- BauNVO in der Fassung vom 23.1.1990
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990
- LBO in der Fassung vom 28.11.1983

B) Aufhebung

Sämtliche, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bodenordnungsrechtlichen Festsetzungen, werden aufgehoben.

C) Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Darstellungen im Lageplan wird folgendes festgesetzt:

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

1. Bauliche Nutzung (§9(1)Nr. 1 BauGB)

- WA= Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
Ausnahmen im Sinne von § 4(3) BauNVO sind zulässig.
- MI= Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Ausnahmen im Sinne von § 6(3) BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9(1)Nr.1 BauGB)

- GRZ= 0,4; Grundflächenzahl nach §19 BauNVO als Höchstgrenze
- GFZ= 0,6; Geschößflächenzahl nach §20 BauNVO als Höchstgrenze

3. Bauweise (§9(1)Nr.2 BauGB u. §22 BauNVO)

o = Offene Bauweise (§22(1) BauNVO)

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

Maßgebend sind die Eintragungen im Lageplan. Die Gebäudehauptseiten und die Firstrichtung sind parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen.

5. Höhe der baulichen Anlagen (§16(3) BauNVO)

Die maximale Traufhöhe beträgt 4,40 m, die maximale Firsthöhe 7,50 m, gemessen jeweils vom neu gestalteten Gelände (siehe Schemazeichnung).

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

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Hinweis: Der Stauraum vor Garagen muß 5,0 m betragen.

7. Pflanzzwang (§9(1)Nr.25a BauGB)

Die Pflanzfläche dient zur Abgrenzung der freien Landschaft und ist mit einer dichten Bepflanzung mit heimischen Sträuchern und hochwachsenden Laubbäumen (auch Obstbäumen) anzulegen.

Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

1. Dachform und Dachneigung (§ 73 LBO)

Für die Hauptgebäude und für die Garagen sind nur Satteldächer zulässig; die Dachneigung wird auf 30 Grad festgesetzt.

2. Dachdeckung (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

Die Dacheindeckungen sind nur mit "rot-braunen" Ziegeln zulässig. Die Garageneindeckung ist in Art und Farbe dem Wohnhaus anzugleichen.

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

Die Gebäude sind zu verputzen und sind mit erdgebundenen Farben zu streichen. Holzverschalungen, Ziegel und Klinker sind zulässig. Farbige Kunststoffe sind nicht zulässig.

4. Geländegestaltung (§ 73 (1) i.V.m. § 2 (1) Nr. 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen, vom vorhandenen Gelände gemessen, nur + 0,50 m betragen. In begründeten Ausnahmen sowie im Zusammenhang mit dem Straßenbau können größere Abweichungen zugelassen werden.

5. Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§73(1)Nr.5 LBO)

Für Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen und andere befestigte Freiflächen sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden, z.B. Kies, Rasengittersteine o.ä..

6. Einfriedungen (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

Als Einfriedung der Grundstücke ist eine Einfriedung bis max. 0,80 m Höhe zulässig. Sockelmauern sind bis max. 0,30 m Höhe zulässig.

Draht- und Gitterzäune sind nicht zulässig, es sind nur Holzzäune und Hecken zulässig.

Gefertigt: 15.01.1985/27.09.1985/27.07.1990/ 30.09.1991./
14.08.1992./
21.08.92

Vermessungsbüro
Siegel + Östermann
Talstr. 25
7153 Weissach i.T.



Tel. 07191/51315
Telefax 07191/52501

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluß gem. § 2 BauGB durch den Gemeinderat
am: 7.9.1984 und 14.6.1991
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1)
BauGB am: ^{25.4.1985}28.11.1991 durch das Nachrichtenblatt der Gemeinde
Spiegelberg Nr. 17/1985 und 48/1991
- Vorgezogene Beteiligung
 - a. Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) am: 06.1.4.1985
 - b. Bürger (§ 3 BauGB)
Information am: ^{25.4.1985}28.11.1991 durch das NBL. Nr. 17/1985 und 48/1991
Darlegung am: 7.5.1985 und 9.12.1991
Anhörung vom: ^{6.5.1985}~~28.11.1991~~ bis: 5.6.1985 (einschl.)
- Feststellung des Entwurfs durch den Gemeinderat am: 30.8.1991
- Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung am: 25.4.1985 und 28.11.1991
durch das NBL. der Gemeinde Spiegelberg Nr. 17/1985 und 48/1991
- Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§3(2) BauGB)
vom: ^{6.5.1985}9.12.1991 bis: ^{5.6.1985}8.1.1992 (einschl.).
- Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB durch den Gemeinderat
am: 27.8.1992

Ausfertigung: Hiermit wird bestätigt, daß dieser Plan mit
Textteil dem Satzungsbeschluß des Gemeinderats vom 27.8.1992
zugrunde gelegen hat.

12.5.1993, _____ Hiemer _____
Datum, Bürgermeister Hiemer

- Anzeigeverfahren gem. § 12 BauGB an das Landratsamt
Rems-Murr-Kreis am: 7.10.1992
- Erlaß des Landratsamtes Rems-Murr_Kreis vom: 15.12.1992
AZ: 4011-BMA
- Bekanntmachung gem. §12 BauGB am: 7.1.1993
im NBL. der Gemeinde Spiegelberg Nr.: 1 und damit
rechtskräftig.

Er wird hiermit anerkannt.

Spiegelberg, den 12.5.1993 _____

_____ Hiemer _____
Bürgermeister Hiemer

