



TEXTTEIL

**RECHTSGRUNDLAGEN**  
Bundesbaugesetz in der Fassung vom 16.8.1976 (Bundesgesetzblatt I. S. 2256, (berichtigt S. 2647), geändert am 6.7.1979) (Bundesgesetzblatt I. S. 2945).  
Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.9.1977 (Bundesgesetzblatt I. S. 1765), Landesbaunutzungsverordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 20.4.1972 (Gesetzblatt S. 252), geändert am 12.2.1980 (Gesetzblatt S. 4165).  
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind stützliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

In Ergänzung der Darstellung im Lageplan wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRÄUMLICHE FESTSETZUNGEN (BauG u. BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)  
SO = Sondergebiet, das der Erholung dient (§ 10 BauNVO)  
Die in Lageplan eingetragenen Zweckbestimmungen sind zwingend.

1.2 Bauweise (§ 22 BauNVO)

o = offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO  
b = besondere Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO in Sinne der offenen, jedoch sind Geschosse Bauweise § 22 Abs. 3 BauNVO  
g = geschlossene Bauweise § 22 Abs. 3 BauNVO

1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)  
Maßgebend für die Stellung der baulichen Anlagen sind die Einzeichnungen im Lageplan.

1.4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 u. 2 sind nur innerhalb des überbaubaren Grundstücksbereichs und in direkter Verbindung mit dem Hauptgebäude zulässig. Nebenanlagen für die Kleintierhaltung gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf der gesamten Grundstückfläche unzulässig.

1.5 Pflanzgebot für Flächenhafte Anpflanzung und Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauNVO)

Die mit Pflanzgebot für Flächenhafte Anpflanzung ausgewiesenen Flächen sollten so bepflanzt werden, daß eine Pflege dieser Flächen lediglich in den ersten 2 bis 3 Jahren notwendig ist, danach jedoch die Pflanzungen sich mehr oder weniger selbst überlassen bleiben können. Folgende Arten werden empfohlen:  
Acer campestre - Feldahorn, Amelanchier canadensis - Felsenbirne, Carpinus betulus - Haselbuche, Cornus mas - Kornelkirsche, Cornus sanguinea - Korbweide, Ligustrum vulgare - Liguster, Populus tremula - Zitterpappel, Rosa canina - Wildrose, Salix v. alba - Silberpappel, Salix phylicifolia - Weidenröschen, Salix tomentosa - Silberlärche, Symplocarpus orbiculatus - Schneeholz, Taxus baccata - Eibe.

Die mit Pflanzgebot für Einzelbäume ausgewiesenen Standorte sind zwingend. Die Standorte können, soweit die Anlagen- und Gebäudestellungen es erfordern, geringfügig geändert werden. Auf verkehrstechnische Überbauungsdarstellungen an den Parkplatzeinmündungen ist Rücksicht zu nehmen.  
Folgende Arten werden empfohlen: Acer platanoides - Spitzahorn, Acer pseudoplatanus - Bergahorn, Betula pendula - Weibliche, Quercus robur - Eiche, Prunus avestris - Schlehe, Salix v. alba - Silberpappel, Salix phylicifolia - Weidenröschen, Salix tomentosa - Silberlärche, Quercus robur - Eiche.

1.6 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauNVO)

Die Erdgeschoßhöhen der baulichen Anlagen sind im Lageplan eindeutig festgesetzt. In besonderen begründeten Fällen können Ausnahmen im Sinne von § 21 Abs. 1 BauNVO zugelassen werden. Die max. zulässige Gebäudehöhe ist unter Ziffer 2.2 festgesetzt.

2. BAUGESTALTUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 111 Abs. 6 LBO)

2.1 Dachgestaltung (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei geneigten Dächern hat die Dachdeckung mit rot bis rotbraunem Material zu erfolgen. Dachdeckungen in schwarzer Farbe sind unzulässig. Bei Flachdächern ist die Fläche mit einer Kiesbedeckung zu versehen.

2.2 Gebäudehöhen (§ 111 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Die max. Gebäudehöhe gemessen bis zum First, bis zum First bzw. bei Flachdächern bis zur Gesimsoberkante ist im Lageplan eindeutig festgesetzt.

2.3 Einfriedigungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

Die Einfriedigung von Grundstücken ist im allgemeinen nicht zulässig. Ausnahmen bilden funktionsbedingte Einfriedigungen beim Freibad, bei den Tennisplätzen und beim Allwetterplatz, sowie Ballfangzäune im Bereich des Allwetterplatzes. Soweit Einfriedigungen und Ballfangzäune errichtet werden, muß eine Eingrünung so erfolgen, daß die Gitter und Zäune von außen weitgehend kaschiert sind.

2.4 Niederspannungsfreileitungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Niederspannungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

2.5 Außenantennen (§ 111 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Einrichtung von mehr als einer Antennenanlage auf einem Gebäude ist unzulässig.

2.6 Äußere Gestaltung (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei der äußeren Gestaltung der Gebäude sind grelle Farben zu vermeiden.

3. NIMMER

3.1 Wasserrechtliches

Soweit das Wasserschutzgebiet betroffen ist, sind für den Fahrbahn die notwendigen Schutzmaßnahmen und Schutzvorrichtungen entsprechend des Wasserrechts zu treffen. Für die Befriedigung und Führung im Wasserschutzgebiet gelten diese Vorrichtungen und Maßnahmen entsprechend. Das aus dem Wasserschutzgebiet erhaltene Oberflächenwasser ist schädlich aus dem Wasserschutzgebiet abzuführen.

3.2 Bei beabsichtigten Eingriffen in den Untergrund (z.B. bei Gründung und Unterbau von Bauwerken) ist rechtzeitig das Bundesamt für Wasserbau und Wasserwirtschaftswesen heranzuziehen. Sollte in Folge von Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, so sind gemäß § 25 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit § 4 Abs. 4 Wasserbaugesetz die zur Ermittlung geführten haben, einzuhalten einzuhalten und ist die untere Wasserbehörde (Landratsamt Rems-Murr-Kreis) zu benachrichtigen.

3.3 Bei Verwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln sind die Bestimmungen der Verordnung über Anwendungsvorschriften und -beschränkungen für Pflanzenschutzmittel vom 10.12.1980 (Bundesgesetzblatt I Seite 235) in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

3.4 Die Nutzung von Grundwasser für Heizwecke nach dem Prinzip der Wärmepumpe wird im Wasserschutzgebiet wegen der Beeinträchtigung der Grundwasser nicht zugelassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- § 2 Abs. 4 Planzeichenverordnung -

Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO u. BauNVO)

SO Sondergebiet (§ 10 BauNVO)

g Bauweise und Bauweise (§§ 22 u. 23 BauNVO und Geschosse Bauweise § 22 Abs. 3 BauNVO)  
o offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO  
b besondere Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO

Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)