

Junginger + Partner GmbH

Verkehrsanlagen Siedlungswasserwirtschaft Ingenieurvermessung Stadtplanung Landschaftsplanung GIS - Systeme

Talhofstraße 12, 89518 Heidenheim an der Brenz

Landkreis Rems-Murr-Kreis
Stadt Murrhardt, Gemarkung Fornsbach, Flur 0

Schriftlicher Teil zur Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Fornsbach-Model“ Entwurf

Vorentwurf gefertigt:
Heidenheim, den 20.04.2018

Satzung ausgearbeitet:
Heidenheim, den 21.06.2018/21.03.2019

Ingenieurbüro Junginger + Partner GmbH
Talhofstraße 12
89518 Heidenheim an der Brenz
Telefon (07321) 9843-0
E-Mail info@jung-part.de

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017
(BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017
(BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90), vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt
durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Landesbauordnung (LBO) Gesetz vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996
zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m.W.v. 01.01.2018

~~Dieser Textteil ist eine Mehr-
fertigung / das Original der Satzung
und der örtlichen Bauvorschriften, die
vom Gemeinderat in seiner Sitzung
vom xx.xx.2018 beschlossen
wurden.~~

Murrhardt, den

Ausfertigungsvermerk:

~~Die Satzung und die örtlichen Bauvorschriften sind
in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat in
der Sitzung vom xx.xx.2018 beschlossen worden.
Hiermit wird die Bekanntmachung gem.
§ 10 (3) BauGB angeordnet.~~

Murrhardt, den

.....
(Möbner)
Bürgermeister

.....
(Möbner)
Bürgermeister

I. Schriftlicher Teil zur Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Fornsbach-Model“

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 2 und 3 BauGB erlässt die Stadt Murrhardt folgende Satzung:

1. Geltungsbereich

Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus dem beigefügten zeichnerischen Teil, der Bestandteil dieser Satzung ist.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 2 (1) BauNVO)

siehe Einschrieb im Lageplan, „Dorfgebiet“ gem. § 5 BauNVO

2.2 Grundflächenzahl

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB u. §§ 16, 17, 19 BauNVO)

Grundflächenzahl: 0,6

2.3 Zahl der Vollgeschosse (Z)

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 16 und 20 (1) BauNVO)

Die maximal mögliche Zahl der Vollgeschosse (Z) beträgt

Z = II

3. Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

4. Pflanzbindungen

(§ 9 (1) 25b BauGB)

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Einzelbäumen sind diese gleichwertig zu ersetzen. Der Ersatz von abgegangenen Einzelbäumen kann auch an anderer Stelle innerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Satzung erfolgen.

5. Pflanzgebote, Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 (1) 25a BauGB)

5.1 PFG1 Die im zeichnerischen Teil dargestellten Einzelbäume sind anzupflanzen und dauernd zu unterhalten. Der Standort der Einzelbäume kann aus funktionellen oder gestalterischen Gründen verschoben werden. Anzupflanzen sind drei- bis viermal verpflanzte hochstämmige Obstbäume folgender Arten: Apfel, Birne, Kirsche oder Walnuss.

5.2 PFG2 Pro angefangene 600 m² Baugrundstücksgröße ist ein hochstämmiger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu anpflanzen.

Anzupflanzen sind drei- bis viermal verpflanzte Bäume folgender Arten: Winter-Linde, Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Feld-Ahorn, Rot-Buche, Gemeine Esche, Eberesche, Mehlsbeere, Stiel-Eiche und Hainbuche oder Obstbäume folgender Arten: Apfel, Birne, Kirsche oder Walnuss.

5.3 Entwicklung einer Magerwiese:

Die mit A bezeichnete Teilfläche des Flurstücks 517/1 ist jährlich max. 2 mal zu mähen. Das Mähgut wird entfernt.

Die Düngung erfolgt ausschließlich mit Festmist max. alle 2 Jahre.

5.4 Entwicklung einer gewässerbegleitenden Hochstaudenflur:

Die mit B bezeichnete Teilfläche des Flurstücks 517/1 ist max. alle drei Jahre zu mähen. Es erfolgt keine Düngung und kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.

6. Sonstige Bestimmungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 34 BauGB)

Im Übrigen richtet sich innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

7. Von der Bebauung frei zu haltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

Die im Lageplan eingetragenen Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

II. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften "Fornsbach-Model" (§ 74 LBO)

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Fornsbach-Model“.

1. Äußere Gestaltung von Dächern (Dachform und Dachdeckung) (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel- oder Walmdächer auszuführen.

Für die Dachdeckung der Haupt- und Nebengebäude ist rotes bis braunes Material zu verwenden.

Werden die Dächer der Nebengebäude als Flachdach ausgeführt, sind die Dachflächen als begrünte Fläche auszubilden und auf mindestens 5 cm Substratauflage so zu bepflanzen, dass dauerhaft eine Vegetationsfläche gewährleistet ist, die auf Dauer erhalten werden muss.

2. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedungen sind entlang den landwirtschaftlich genutzten Flächen mindestens 1,0 m von der Grenze abzurücken und beidseitig durch heimische Sträucher einzupflanzen.

3. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke (§ 74 (1) 1 und 3 LBO)

- 3.1 Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,5 m Höhe oder Tiefe sind unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden.
- 3.2 Stützbauwerke mit mehr als 1,0 m sichtbarer Höhe sind unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden.
- 3.3 Stützbauwerke sind entlang den landwirtschaftlich genutzten Flächen mindestens 1,0 m von der Grenze abzurücken

4. Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO, Stellplatzsatzung der Stadt Murrhardt)

Die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Murrhardt vom 28.03.1996, in Kraft getreten am 15.06.1996 sind bei der Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze anzuwenden.

III. Hinweise und nachrichtlich übernommene Festsetzungen zur Entwicklungs- und Ergänzungssatzung "Fornsbach-Model"

1. Hochwasserschutz (§ 78 WHG)

Der Geltungsbereich der vorliegenden Satzung befindet sich teilweise im Überschwemmungsgebiet.

Nach § 78 Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten grundsätzlich untersagt.

2. Bodenfunde (§ 20 DSchG)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2 - Archäologische Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sind schriftlich in Kenntnis zu setzen.

3. Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Bei Abbrucharbeiten, Gehölzrodungen und Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass keine Lebensstätten geschützter Tierarten (z.B. Vogelnester, Fledermausquartiere, Mulch bewohnende Käfer oder Eidechsenvorkommen) beeinträchtigt werden. Es wird empfohlen, dass sich die Bauherren die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit durch einen Sachkundigen bestätigen lassen.

Eventuell erforderliche Gehölzrodungen dürfen nicht in der Vegetationsperiode von 01. März bis 30. September durchgeführt werden.

4. Gewässerbewirtschaftung (WHG)

Für die Gewässer II. Ordnung Seebach und NN-WO9 bestehen die folgenden gesetzlichen Bestimmungen:

Es sind die Vorgaben des Gewässerrandstreifens zu beachten. Nach § 38 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dient der Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer. Dieser umfasst nach § 38 Abs. 2 WHG das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Bemessen wird der Gewässerrandstreifen ab der Linie des

Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab dieser.

Nach § 29 Abs. 1 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) ist der Gewässerrandstreifen im Innenbereich fünf Meter breit. Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen im Gewässerrandstreifen ist nach § 29 Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) verboten.

Im Gewässerrandstreifen ist das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern laut § 38 Abs. 4 WHG verboten.

In den Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher laut § 29 Abs. 2 WG zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

Des Weiteren untersagt sind der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen. Nach § 29 Abs. 3 WG ist der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in einem Bereich von fünf Metern verboten. Hiervon ausgenommen sind Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wild-bisssschutzmittel.

Im Gewässerrandstreifen ist die Umwandlung von Grünland in Ackerland nach § 38 Abs. 4 WHG verboten. Die Nutzung als Ackerland in einem Bereich von fünf Metern ist ab dem 01.01.2019 nach § 29 Abs. 3 verboten. Hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollen-spendenden Trachtflächen für Insekten.

5. Anbauverbotszone (§ 22 StrG BW)

Der Geltungsbereich befindet sich an der Landesstraße L 1066. Es ist grundsätzlich ein Abstand von 20m vom Fahrbahnrand einzuhalten. Dies gilt nach § 22 Abs. 5 StrG auch für Webeanlagen

6. Baugrund

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von quartären Lockergesteinen (Holozäne Abschwemmmassen, Lössführende Fließerde) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens, mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens

empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rlgolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.