

# Junginger + Partner GmbH

Verkehrsanlagen Siedlungswasserwirtschaft Ingenieurvermessung Stadtplanung Landschaftsplanung GIS - Systeme

Talhofstraße 12, 89518 Heidenheim an der Brenz

Rems-Murr-Kreis  
Stadt Murrhardt  
Gemarkung Murrhardt, Flur 12

## Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan und zur Satzung über die örtlichen Bauvorschriften "Krummenstraße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB Entwurf

Vorentwurf gefertigt  
Heidenheim, den 23.05.2019

**Bebauungsplan ausgearbeitet**  
Heidenheim, den 11.07.2019 / xx.xx.xxxx

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

Es gelten:

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 Gesetz vom 21.11.2017  
(GBl. S. 612) m.W.v. 01.01.2018

~~Dieser Textteil ist eine Mehr-  
fertigung / das Original des Be-  
bauungsplanes und der örtlichen  
Bauvorschriften die vom Gemeinderat  
in seiner Sitzung vom xx.xx.xxxx  
als Satzungen beschlossen wurden.~~

**Ausfertigungsvermerk:**

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften  
sind in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat in  
der Sitzung vom xx.xx.xxxx als Satzungen beschlossen  
worden. Hiermit wird die Bekanntmachung gem. § 10  
(3) BauGB in Verbindung mit § 74 (7) LBO angeordnet.

Murrhardt, den

Murrhardt, den

.....  
\_\_\_\_\_  
(Armin Mößner)  
\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

.....  
\_\_\_\_\_  
(Armin Mößner)  
\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan und zur Satzung über die örtlichen Bauvorschriften "Krummenstraße"

Mit in Kraft treten des Bebauungsplans „Krummenstraße“ treten im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen Vorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere für bisherige Bebauungspläne.

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB u. BauNVO)

### 1. Art der baulichen Nutzung

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

"Allgemeines Wohngebiet - WA" gemäß § 4 BauNVO.

### 2. Grund- und Geschößflächenzahl

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB u. §§ 16, 17, 19, 20 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan

Grundflächenzahl: 0,40

### 3. Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 16 und 20 (1) BauNVO u. § 2 (6) LBO)

Die maximal mögliche Zahl der Vollgeschosse (Z) beträgt  
Z = II

### 4. Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO.  
Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

### 5. Flächen für Garagen und Stellplätze

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB u. § 12 (6) BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zwischen der Garagenausfahrt und Fahrbahnrand ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

Bei Ein- und Ausfahrt parallel zur angrenzenden Verkehrsfläche ist zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

## 6. Nebenanlagen

(§ 9 (1) 4 BauGB u. §§ 14 und 23 (5) BauNVO)

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die nach § 14 (2) BauNVO der Versorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein zulässig.

## 7. Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 (3) BauGB und §§ 16 u. 18 BauNVO)

Die max. Höhenlage des Erdgeschossrohfußbodens (EGFH) der Gebäude ist durch die im Lageplan eingeschriebene Höhe über NN festgelegt und auf  $\pm 0,25$  m einzuhalten

Bei versetzten Geschossen bezieht sich die EGFH auf die überwiegende Grundrissfläche des Gebäudes.

## 8. Gebäudehöhen

(§ 16 und 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Traufhöhe wird gemessen zwischen der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EGFH) und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

Die maximale Traufhöhe beträgt 6,80 m.

## 9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken, insbesondere Zufahrten und Stellplätze, sind wasserdurchlässig zu befestigen. Niederschlagswasser von befestigten Flächen wie Terrassen, Wegen usw. ist breitflächig zu versickern, konzentrierte Versickerung ist unzulässig.

## II Satzung über die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans "Krummenstraße" (§ 74 LBO)

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

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von mind. 20° und höchstens 35° auszuführen.

Dachaufbauten sind nicht zugelassen.

### 2. Äußere Gestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

Auffallende Farben und die Sonne reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

Balkone und Loggien dürfen keine aus Baustoffen hergestellte Überdachung erhalten.

### 3. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einem Abstand von bis zu 3,0 m vom Fahrbahnrand sind als Einfriedungen Zäune und Hecken bis zu einer Höhe von 0,80 m zugelassen.

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

Aufschüttungen und Abgrabungen mit mehr als 0,50 m Höhe bzw. Tiefe sind unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden.

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

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

6. Versickerungsanlagen  
(§ 74 (3) 2 LBO)

Der Bau von Versickerungsanlagen ist unzulässig.

Hinweis:

Die Möglichkeit, anfallendes Oberflächenwasser aus den Parkplätzen, Gehwegen und Zufahrten breitflächig auf dem eigenen Grundstück versickern zu lassen, bleibt davon unberührt.

7. Ausgestaltung der unbebauten Flächen  
(§ 74 (1) 3 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen mit einer Größe von mehr als 4 m<sup>2</sup> sind unzulässig.

### III Hinweise und nachrichtlich übernommene Festsetzungen zum Bebauungsplan "Krummenstraße" (§ 9 (6) BauGB)

#### 1. Bodenfunde (§ 20 DSchG)

Bei Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis in Waiblingen als unterer Denkmalschutzbehörde oder dem Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege - in Esslingen anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Untere Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat Denkmalpflege (Landesamt für Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

#### 2. Bodenschutz (§ 4 BBodSchG)

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB).

Der Erdaushub aus der Baugrube ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen.

Humoser Oberboden und Unterboden ist getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen.

Hinweis:

Auf das Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Rems-Murr-Kreises, Stand: 06.02.2009 wird verwiesen.

#### 3. Altablagerungen (LAbfG)

Nach dem Altlasten- und Bodenschutzkataster liegen keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen und schädliche Bodenveränderungen vor. Sollten im Zuge der weiteren Planung oder späteren Baumaßnahmen Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt werden, so ist das Landratsamt Rems-Murr-Kreis hinzuzuziehen (§ 23 (1) Landesabfallgesetz).

#### 4. 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.