

# 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 0

## ENTWURF

### Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften „Fritz-Ehrmann-Straße“ Verfahren nach §13a BauGB

Vorentwurf gefertigt  
Heidenheim, den 30.07.2019

**Bebauungsplan ausgearbeitet**  
Heidenheim, den 23.01.2020/xx.xx.2020

Ingenieurbüro Junginger + Partner GmbH  
Talhofstraße 12  
89518 Heidenheim an der Brenz  
Telefon (07321) 9843-0  
E-Mail 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 (PlanzV90),

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

Landesbauordnung (LBO),

Gesetz vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am  
01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019  
(GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019

~~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 der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften "Fritz-Ehrmann-Straße"

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen Vorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere für bisherige Bebauungspläne.

I Festsetzungen zum Bebauungsplan "Fritz-Ehrmann-Straße"  
(§ 9 BauGB u. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

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

"Allgemeines Wohngebiet - WA" gemäß § 4 BauNVO.

Im "Allgemeinen Wohngebiet - WA" sind die in § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO genannten Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zugelassen. Die in § 4 (3) Ziffer 4 und 5 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 (5) BauNVO im „Allgemeinen Wohngebiet WA“ nicht zugelassen.

2. Grund- und Geschößflächenzahl

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

Siehe Einschrieb im Lageplan

Im Allgemeinen Wohngebiet WA  
Grundflächenzahl: 0,40

3. Zahl der Vollgeschosse

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

Siehe Einschrieb im Lageplan

Die maximal mögliche Zahl der Vollgeschosse (Z) beträgt im Allgemeinen Wohngebiet WA

Z = IV

4. Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Überschreitungen der Länge der Baukörper können ausnahmsweise zugelassen werden.

5. Flächen für Garagen und Stellplätze  
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB u. § 12 (6) BauNVO)

Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zwischen der Garagenausfahrt von Einzelgaragen und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

6. Nebenanlagen  
(§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 BauNVO u. § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7. Pflanzgebot  
(§ 9 (1) 25b BauGB)

7.1 - "pfg 1": In den Bauflächen sind anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten: Pro angefangenen 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum.

Anzupflanzen sind drei- bis viermal verpflanzte hochstämmige Laubbäume folgender Arten:

Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Quercus robur (Eiche), Fagus sylvatica (Rot-Buche), Tilia cordata (Winterlinde).

Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Eberesche), Populus tremula (Zitterpappel).

Ebenfalls zulässig sind hochstämmige Obstbäume, wie Walnuss, Apfel, Sauerkirsche, Birne oder Zwetschge lokaler Sorten.

7.2 - "pfg 2": 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 Bäume der unter „pfg 1“ genannten Arten.

Die Zahl der insgesamt anzupflanzenden Bäume erhöht sich durch das pfg 2 nicht.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege  
und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
(§ 9 (1) 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.

9. Höhenlage der baulichen Anlagen  
(§ 9 (3) BauGB und §§ 16 u. 18 BauNVO)

Die max. zulässige Gebäudehöhe (GH, Höchster Punkt der Dachkonstruktion), bezogen auf das eingezeichnete Hausschema, ist in m ü. NN im Lageplan eingetragen und einzuhalten.

Bei Verschiebung der Lage der Gebäude gegenüber dem Hausschema innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind die Gebäude entsprechend der Hangneigung anzupassen.

10. Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen  
(§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Befestigung des Straßenkörpers wurden in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 35 cm hergestellt.

Die Böschungen und Stützbauwerke sind vom Grundstückseigentümer zu dulden.

11. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen  
(§ 9 (1) 10 BauGB)

Die im Lageplan eingetragene Fläche (Gewässerrandstreifen, 5 m) ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

12. Begrünung von nichtüberbaubaren Grundstücksflächen  
(§ 9 (1) 25a BauGB)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen, die nicht als Zufahrten, Stellflächen, Fahrgassen, Übungsflächen für Einsatzkräfte oder Wege benötigt werden, sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen, zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

Soweit verfügbar, sind autochthone (einheimische) Pflanzen zu verwenden.

13. Besondere bauliche Vorkehrungen  
(§ 9 (5) 1 BauGB)

Die Untergeschosse der Gebäude sind gegen das Eindringen von Sickerwasser zu sichern.  
Der Anschluss von Hausdrainagen an die Schmutzwasser-Kanalisation ist unzulässig.

II Hinweise und nachrichtlich übernommene Festsetzungen zum Bebauungsplan "Fritz-Ehrmann-Straße"  
(§ 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. Dies gilt insbesondere beim Abriss von Gebäuden (z.B. Schuppen).

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

#### 5. Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, den Niederschlagsabfluss aus den Baugrundstücken durch den Einbau von Retentionszisternen mit Überlauf in die Kanalisation zu begrenzen. Pro 100 m<sup>2</sup> angeschlossene Dachfläche ist ein Zisternenvolumen von 2 m<sup>3</sup> und ein Drosselabfluss von 0,15 l/s umzusetzen.

#### 6. Baugrund

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### 7. Gewässerbewirtschaftung

Für das Gewässer II. Ordnung NN-IZ6 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 Wildbisschutzmittel.

## 8. Hochwasserschutz (§ 78 WHG)

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich teilweise im Überschwemmungsgebiet.

Nach § 78 Abs. 4 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 05.01.2018 ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten grundsätzlich untersagt. Nach § 78 Abs. 5 Satz 1 WHG kann die zuständige Behörde abweichend von § 78 Abs. 4 Satz 1 WHG die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage ausnahmsweise zulassen, wenn das Vorhaben

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengelassenem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
4. hochwasserangepasst ausgeführt wird

oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Dazu muss im Rahmen des Antrags auf Baugenehmigung bei der zuständigen Behörde ein formloser Antrag auf wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung eingereicht werden, der Folgendes beinhalten muss:

- Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens unter Abhandlung der o. g. vier Voraussetzungen des § 78 Abs. 5 Satz 1 WHG
- Bilanzierung des durch die Maßnahme verlorengelassenen Retentionsraums und Darstellung des erforderlichen Retentionsausgleiches in Lageplan und Schnitten.

Es wird empfohlen, den Nachweis der Voraussetzungen durch ein entsprechendes Fachbüro für Wasserwirtschaft durchführen zu lassen.

Des Weiteren ist das Überschwemmungsgebiet im amtlichen Lageplan darzustellen sowie im schriftlichen Teil des Lageplans einzutragen.

Zuständige Behörde für die Erteilung der wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 WHG (§ 78 Abs. 3 WHG alt) ist nach § 65 Abs. 3 Satz 1 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) die Gemeinde, die nach § 82 Abs. 6 WG der Weisung der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis unterliegt.

III Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Fritz-Ehrmann-Straße"  
(§ 74 LBO)

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Fritz-Ehrmann-Straße".

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

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

2. Einfriedungen  
(§ 74 (1) 3 LBO)

Entlang von öffentlichen Flächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,80 m zugelassen.

3. Versorgungsleitungen  
(§ 74 (1) 5 LBO)

Die Verkabelung der Niederspannungsleitungen (Elektrische Leitungen) ist zwingend, Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

4. 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.

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

Hinweis:  
Der Bau von Versickerungsanlagen ist unzulässig. Die Möglichkeit, anfallendes Oberflächenwasser aus den Parkplätzen, Gehwegen und Zufahrten breitflächig auf dem eigenen Grundstück versickern zu lassen, bleibt davon unberührt.