

Stadt Murrhardt

OT Siebenknie

Bebauungsplan "Siebenknie Ost"

Textteil mit Begründung

Planteil liegt in gesonderter Ausführung vor

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung



Adenauerplatz 4
71522 Backnang
Tel.: 07191 - 9619190
Fax: 07191 - 9619184
info@roosplan.de
www.roosplan.de

Projektbearbeitung:	Dipl.-Ing. (FH) Jochen Roos, Freier Landschaftsarchitekt, bdla Andreas Gutscher, B.Sc. Stadt- und Raumplanung Martin Schulzendorf, M. Sc. Stadt- und Regionalplanung
Projektnummer:	20.031
Stand:	24.09.2020

I	Begründung zum Bebauungsplan	1
	I.A.1 Ziel und Zweck der Planung.....	1
	I.A.2 Plangebiet	1
	I.A.3 Städtebauliche Zielvorstellungen.....	1
	I.A.4 Übergeordnete Planung.....	2
	I.A.5 Festsetzungen des Bebauungsplans.....	3
	I.A.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung	3
	I.A.7 Grünordnung	4
	I.A.8 Bodenordnung	4
II	Textliche Festsetzungen	5
	II.A Planungsrechtliche Festsetzungen	5
	II.B Örtliche Bauvorschriften	9
	II.C Nachrichtlich übernommene Festsetzungen	12
	II.D Hinweise.....	13
III	Rechtsgrundlagen	15
IV	Verfahrensvermerke	17
A	Anhang	18

I Begründung zum Bebauungsplan

I.A.1 Ziel und Zweck der Planung

Der Teilort Siebenknie ist bereits durch die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Siebenknie“ abgerundet. Somit wird die Aufstellung des Bebauungsplans „Siebenknie Ost“ an geplanter Stelle notwendig. Es soll ein dem Umfeld entsprechendes Dorfgebiet für eine kleinräumige Entwicklung des Siedlungskörpers entstehen, welches ein Einfamilienhaus für einen ortsansässigen Bewohner ermöglicht. Der Bereich, der für die Siedlungserweiterung vorgesehen ist, befindet sich am östlichen Rand des Ortsteils und schließt an bereits bestehende Bebauung und an. Aus städtebaulicher Sicht ist die Erweiterung in den Außenbereich unumgänglich, da es keine innerörtlichen Flächenpotentiale gibt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die Möglichkeit geschaffen werden den Ortsteil weiterhin als Wohn- und Arbeitsstätte (ausschließlich land- und Forstwirtschaft) zu erhalten und den Bewohnern diese Nutzungen auch zukünftig zu ermöglichen. Neben der Errichtung eines ortstypischen Einfamilienwohnhauses ist auch die Erhaltung der bestehenden Obstbäume auf dem Grundstück durch den Eigentümer der Fläche vorgesehen. Zusätzlich wird bei der Planung ein schonender Umgang mit Grund und Boden sowie der behutsame Übergang zur freien Landschaft berücksichtigt und umgesetzt.

I.A.2 Plangebiet

Das Plangebiet umfasst das Flurstück Nr. 605 der Gemarkung Murrhardt und liegt am östlichen Rand des Ortsteils Siebenknie in direktem Anschluss an bestehende Bebauung. Es wird verkehrstechnisch von einem Wirtschaftsweg mit Anschluss an die Straße Siebenknie erschlossen. Der Geltungsbereich umfasst ca. 1.160 m² Brutto-Fläche.

Es grenzen an:

- im Norden: Landwirtschaftliches Gebäude auf Wiesenfläche
- im Osten: Unbebaute Wiesenfläche
- im Süden: Wirtschaftsweg
- im Westen: Bestehende Wohnbebauung und landwirtschaftliche Gebäude

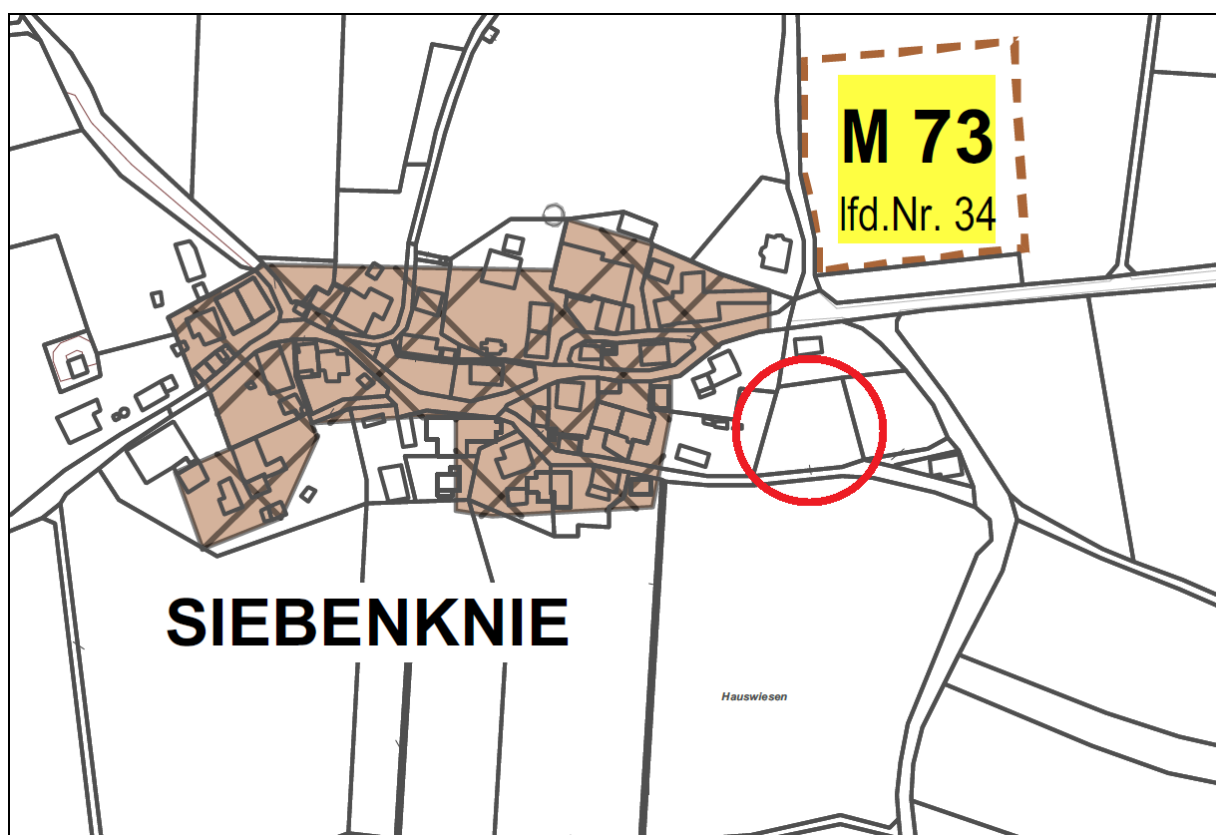
I.A.3 Städtebauliche Zielvorstellungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die zukünftige Sicherung des Ortsteils Siebenknie als Wohn- und Arbeitsstätte fortgeschrieben werden. Hierfür wird der Charakter des Ortsteils, den man bauleitplanerisch als Dorfgebiet bezeichnen kann, in den Bebauungsplan übernommen. Neben der charakterlichen Anlehnung an den Ortsteil wird auch der Umfang und die Körnung der baulichen Struktur aus der bestehenden Bebauung in den Bebauungsplan übernommen. So ist die gewählte GRZ mit 0,2 weit unter der nach § 17 BauNVO möglichen Zahl und bildet mit der Höhenfestsetzung des Hauptgebäudes die Grundlage für die behutsame städtebauliche Erweiterung an dieser Stelle. Mit dem

festgesetzten Satteldach wird das Ortsbild außerdem berücksichtigt. Es sollen neben den architektonischen und städtebaulichen Zielvorstellungen auch grünordnerische Ziele verfolgt werden. So werden neben dem Erhalt der Mehrzahl der vorhandenen Obstbäume auf dem Grundstück, zusätzliche Baumpflanzungen durchgeführt. Damit wird der Lage der Ortserweiterung am Rande zur offenen Landschaft Rechnung getragen.

I.A.4 Übergeordnete Planung

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Murrhardt ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht als bestehende oder geplante Baufläche gekennzeichnet. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan in diesem Bereich geändert.



Im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans in der Raumnutzungskarte als Teil eines regionalen Grünzugs, der direkt an ein Wohn- und Mischgebiet angrenzt, gekennzeichnet. Zusätzlich befindet sich das Plangebiet im Bereich eines Gebiets zur Sicherung von Wasservorkommen (Planung eines Wasserschutzgebiets).



I.A.5 Festsetzungen des Bebauungsplans

Das Plangebiet wird entsprechend der angrenzenden Siedlungsbereiche vollständig als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Die städtebauliche Ausformung und Anpassung an die umgebende Bebauung wird durch die Festlegung der GRZ und der maximalen Höhenentwicklung des Gebäudes bestimmt. Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Metern ü. NN $\pm 0,50$ m sowie der maximalen Trauf- und Firsthöhe (TH und FH) und der im Ortsteil typischen Dachneigung geregelt. Als Dachformen werden zweigeteilt Satteldach als Hauptdach und ein Flachdach für einen Vorbau festgesetzt. Die Gebäudehauptausrichtung entspricht des nördlich benachbarten Wirtschaftsgebäudes und orientiert sich traufständig an der Ortsdurchgangsstraße und dem südlichen Wirtschaftsweg. Das Baufenster ist so ausgelegt, dass unter Wahrung der angestrebten städtebaulichen Grundordnung noch Spielraum für die Ausformung des Baukörpers bleibt. Die Geländemodellierungen sind nur in geringem Umfang bis 0,8 m Höhe und Stützmauern bis 1 m Höhe zulässig, um das bestehende Landschaftsbild am Ortsrand nicht zu stark zu verändern. Aus Gründen des Landschaftsschutzes werden nur heimische Laubbäume, bzw. Obstbäume in den Pflanzgeboten und -bindungen zugelassen.

I.A.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Verkehrserschließung erfolgt über den südlich gelegenen Wirtschaftsweg. Die Erschließung innerhalb des Plangebiets wird durch einen privaten Zufahrtsweg gewährleistet. Um das Abstellen der zu erwartenden Fahrzeuge zu ermöglichen, ist auf dem Grundstück ein Carport für zwei Fahrzeuge innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

vorgesehen.

Die Erschließung mit Frischwasser, Strom und Medien (Telekommunikation, Internet) erfolgt über die Straßen „Siebenknie“, die sich nördlich des Plangebiets befindet. Ebenfalls wird die Entsorgung des Schmutzwassers über die Straße „Siebenknie“ erfolgen.

Die Entsorgung der Müllbehälter und somit auch die Erschließung für die Fahrzeuge des Müllentsorgungsunternehmens kann ebenfalls von der Straße „Siebenknie“ im Norden aus erfolgen, indem die Mülltonnen über einen abkürzenden Fußweg auf das nordwestlich gelegene Grundstück 606 bewegt werden. Die Erschließung mit Wasser, Strom, Medien sowie die Entsorgung ist durch die gleiche Eigentümerschaft beider Grundstücke (Flst.-Nr. 605 Plangebiet und Flst.-Nr. 606) geregelt.

I.A.7 Grünordnung

Die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen durch Pflanzbindungen und -gebote ermöglichen die landschaftliche Einbindung des neuen Gebäudes und in geringem Umfang eine Minimierung des Eingriffs.

I.A.8 Bodenordnung

Das Baugrundstück (Flst.-Nr. 605) befindet sich in Privatbesitz.

II Textliche Festsetzungen

II.A Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Folgenden sind die planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB, sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt.

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

MD = **Dorfgebiet** (§ 1 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) im Dorfgebiet sind die in § 5 Abs. 2 Nr. 5 – 9 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen). Die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten nach § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 16 Abs.2 Nr.1 und 2 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die GRZ entsprechend Planeinschrieb:

GRZ = 0,2 nach § 17 i.V.m. § 19 BauNVO als Höchstgrenze; vgl. Planeinschrieb

Im Dorfgebiet (MD) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 19 Abs. 4 BauNVO die Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Terrassen und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO bis maximal 0,4 zugelassen.

3. Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)

o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)



= Es sind nur Einzelhäuser (E) zulässig. (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

4. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Hauptgebäudeausrichtung und Hauptfirstrichtung gemäß Eintragung im Lageplan.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gem. § 5 Abs. 6 LBO ist zulässig.

6. Garagen, Carport und Stellplätze

(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind in der überbaubaren sowie nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese sind wasserdurchlässiger anzulegen.

7. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 19 BauGB sowie §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Soweit es sich um bauliche Anlagen handelt, werden im Plangebiet untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO auf maximal 2 Stück mit jeweils maximal 40 m³ Bruttorauminhalt begrenzt.

8. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen

(§ 9 Abs.3 BauGB, § 16 Abs.2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 + 2 BauNVO
in Verbindung mit § 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

Die Höhenlage wird festgesetzt durch:

- Die im Planteil eingeschriebene Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH). Diese kann um +/- 0,50 m nach oben oder unten abweichen.
- Die maximale Gebäudehöhe (GH) bei Flachdach. Diese wird definiert durch die gewählte EFH und dem entstehenden Dachhochpunkt. Es gilt die Oberkante der Dachhaut bzw. der Attika als Dachhochpunkt. Die maximal mögliche Gebäudehöhe (GH) beträgt 4,00 m, über der gewählten EFH.
- Bei Satteldach (SD) wird die Gebäudehöhe durch die Traufhöhe (TH = obere Schnittkante zwischen Außenwand und Dachhaut) auf max. 4,70 m definiert. Die Firsthöhe (FH) wird auf max. 7,70 m definiert.

9. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton von Randeinfassungen) sowie entstehende Böschungen sind auf den angrenzenden Baugrundstücken entschädigungslos zu dulden und zu erhalten. Sie verbleiben weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstückseigentümer.

10. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
(§ 9 Abs.1 Nr.17 und Nr.26 BauGB)

Stützmauern sind in der überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zugelassen. Sie müssen mit ortstypischen Natursteinen errichtet werden. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Aufschüttungen, Abgrabungen, Geländemodellierungen bis zu 0,80 m Höhe zulässig.

Das bestehende sowie das geplante Gelände einschließlich aller Geländeänderungen müssen in vollem Ausmaß in den Bauvorlagen dargestellt werden. Zur Geländemodellierung soll der im Gelände anstehende Boden verwendet werden. Im Bereich der auf den Baugrundstücken geplanten Grünflächen, ist zur Geländemodellierung nur kultivierbarer Oberboden zulässig. In diesem Bereich gilt das Verschlechterungsverbot gemäß BBodSchG und BBodSchV.

11. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Einzelbaumpflanzgebote

Die im Lageplan gekennzeichneten Pflanzgebote von Pflanzen aus gebietsheimischer Herkunft (autochthone Gehölze) entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste 1 sind anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können von den im Plan eingezeichneten Standorten um bis zu 5 m abweichen.

Für Einzelbaumpflanzgebote gilt, dass mindestens 4 m² zusammenhängende, belebte Bodenschicht pro Baum als Baumscheibe vorgesehen werden muss. Die Baumscheibe ist mit Rasen, Wiese, Bodendeckern oder Sträuchern zu bepflanzen. Nicht zulässig sind im Bereich der Baumscheibe befestigte Oberflächen, Schotter, Pflasterung oder andere nicht belebte Bodenabdeckungen. Der durchwurzelbare Bodenbereich muss mindestens 12 m³ Bodenvolumen aufweisen und ist vor Verdichtungen und Schadstoffeinträgen (Streusalz, Mineralöleinträge, etc.) zu schützen. Bei Pflanzungen sind generell die natürlichen einheimischen Arten, zu verwenden. Bei Standorten im direkten Straßenraum kann der Einsatz von Sorten sinnvoll sein. Für die geeignete Auswahl der aufgeführten Baumarten wird auf die jeweils aktuelle Liste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz zu Straßenbäumen (GALK-Liste) verwiesen.

Pflanzliste 1

Klein - großkronige, hochstämmige Laubbäume, Stammumfang: mindestens 15 cm:

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche (Baumform)
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn (Baumform)
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Quercus robur	-	Stieleiche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Sorbus aria	-	Echte Mehlbeere
Sorbus intermedia	-	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	-	Winter-Linde

Obstbäume in Form von Hochstämmen sind allgemein zulässig und können auch anstelle der in der Pflanzenliste genannten Bäume gepflanzt werden.

Pflanz-Qualitäten / Mindestanspruch an die Laubbäume:

An allen Gehölzen ist ein Verdunstungsschutz um den Stamm bis zum Kronenansatz anzubringen. In Bereichen des Übergangs zur offenen Landschaft sind an allen Gehölzen ein Verbisschutz und ein Wühlmausschutz anzubringen. Die Gehölze sind von lokalen Baumschulen mit Nachweis des Ursprungsgebiets 11 – Südwestdeutsches Bergland nach VWW – Regiosaaten® zu beziehen.

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften sind als eigene Satzung beschlossen.

1. Äußere Gestalt der baulichen Anlage
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

a) Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung:
zugelassen sind für Hauptdächer:

- Satteldächer (SD), Dachneigung 30 - 45°
- Flachdach (FD), Dachneigung max. 5°, extensiv begrünt

Nicht zugelassen sind Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Zink, Blei oder Kupfer und andere Materialien, bei denen durch Auswaschung Schadstoffe in den Untergrund gelangen können. Dacheindeckungen aus glänzenden oder stark reflektierenden Materialien sind unzulässig.

Garagen- und Carportdächer sind als Flachdach (FD) anzulegen. Sie sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Der Aufbau der Substratschicht bei der Begrünung muss mindestens 10 cm betragen und wenigstens eine Vegetation von Wildkräutern und Gräsern ermöglichen.

Bei extensiv begrünten Flachdächern muss der Aufbau der Substratschicht mindestens 10 cm betragen und wenigstens eine Vegetation von Wildkräutern und Gräsern ermöglichen. Zur Ansaat dient eine niederwüchsige, artenreiche Saatgutmischung mit mindestens 50% Blumen- und 50% Gräseranteil bzw. eine Sedumsprossenmischung.

b) Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Über die Hauptdachfläche hinausragende Bauteile sind, soweit es sich nicht um technische Dachaufbauten wie Schornsteine, Antennen und Aufzugsüberfahrten handelt, nur in Form von Dachgauben zulässig. Sie müssen senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unterhalb des Hauptfirstes in das Hauptdach einbinden und seitlich mindestens 1,50 m von der Gebäudeaußenwand entfernt sein.

Dachgauben dürfen nicht breiter als 6,00 m sein und müssen allseitig von der Hauptdachfläche umgeben sein. Sie sind in Form von Schlepp-, Sattel- oder Flachdachgauben mit einer maximalen Dachneigung von 30° zulässig.

Dacheinschnitte sind zulässig, wenn sie seitlich mindestens 1,50 m von der Gebäudeaußenwand entfernt sind und insgesamt bei senkrechter Projektion nicht mehr als 20 % der jeweiligen Dachfläche einnehmen.

c) Fassadengestaltung

Bei der Fassadengestaltung ist zu beachten, dass keine hochglänzenden Metalle und keine grellen, leuchtenden Farben verwendet werden. Zugelassen sind Holzfassaden, verputzte Fassaden in ortstypischen Farben sowie Naturstein und Glas. Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten ist für Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 2 m² ausschließlich die Verwendung von Vogelschutzglas zulässig. Es muss reflexionsarmes Glas verwendet werden (Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %), das entweder transluzent ist, flächige Markierungen auf den Scheiben oder eine UV-reflektierende, transparente Beschichtung aufweist.

2. Einfriedigungen, Außenanlagen

(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Grenzt ein Bereich des Grundstücks an öffentliche Verkehrs- oder Grünflächen an, so ist die Einfriedigung um 0,25 m von der Grundstücksgrenze in das Grundstück abzusetzen. Der Abstand ist dauerhaft einzuhalten.

Als Einfriedungen sind nur Hecken- und Strauchpflanzungen aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zulässig. Drahtzäune bis max. 1,20 m Höhe sind zulässig, sofern diese in eine Hecke integriert sind. Die Hecken- und Strauchpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Hofflächen und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) anzulegen. Die Tragschicht ist entsprechend wasserdurchlässig anzulegen (Abflussbeiwert > 0,5).

3. Gestaltung der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten und nicht zu Erschließungszwecken dienenden privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft als flächig begrünte Vegetationsfläche zu unterhalten. Lose Material- und Steinschüttungen (Schottergärten) sind unzulässig

Mit dem Einreichen des Baugesuchs sind mittels Schnitten durch das gesamte Grundstück das Einfügen des Gebäudes, mögliche Stützmauern oder Aufschüttungen bzw. Abgrabungen und die Grenzausbildung zu den Nachbargrundstücken nachzuweisen.

4. Stellplätze (§§ 37 und 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze richtet sich nach der Vorgabe in § 37 der Landesbauordnung Baden-Württemberg, somit ist ein geeigneter Stellplatz herzustellen. Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) anzulegen. Die Tragschicht ist entsprechend wasserdurchlässig anzulegen (Abflussbeiwert > 0,5).

5. Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Es wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser von Dächern in Behältern (Retentionszisternen) auf dem Baugrundstück zurückgehalten wird. Pro angefangene 100 m² Dachfläche werden 2 m³ Speichervolumen benötigt. Dieses Volumen dient der Pufferung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen. Für die Retentionsbehälter können vorzugsweise Zisternen mit einem zusätzlichen Speicher zur Regenwassernutzung eingesetzt werden. Dieser zusätzliche Speicher darf für das Rückhaltevolumen nicht angerechnet werden. Es muss sichergestellt sein, dass das Speichervolumen über eine Drossleinrichtung leerläuft (Drosselabfluss 0,15 l/s pro 100 m²), um das Volumen vor dem nächsten Regen wieder zur Verfügung zu haben. Der Ablauf der Zisternen wird an den Regenwasserkanal angeschlossen.

Hinweis:

- Sofern mit diesem Wasser lediglich eine Bewässerung der Außenanlagen vorgesehen ist, ist zu beachten, dass an den Wasserentnahmehahn ein Hinweisschild "Kein Trinkwasser" angebracht wird und gemäß § 17 der Trinkwasserverordnung ein Verbot einer Verbindung zwischen Trinkwasser- und Nichttrinkwasserleitung beachtet wird.
- Sollte darüber hinaus eine Verwendung des Wassers innerhalb des Gebäudes vorgesehen sein, hat die Sammlung des Regenwassers über eine Filterung zu erfolgen.

Der Vorratsbehälter muss eine Überlaufleitung erhalten. Das Überlaufwasser wird dem Regenwasserkanal zugeleitet. Bei einer Befüllung mit Trinkwasser muss die Zuleitung über einen freien Auslauf nach erfolgen. Der Betreiber der Brauchwasseranlage muss sich gegenüber der Bauverwaltung schriftlich verpflichten, keine Verbindung zwischen Trinkwasser und Nichttrinkwasserleitung herzustellen und jederzeit eine entsprechende Kontrolle zuzulassen. Etwaige Wasseruntersuchungen gehen zu Lasten des Betreibers. Die Brauchwasseranlage wird in allen Teilen in der ausschließlichen Verantwortung und Haftung des Grundstückseigentümers betrieben.

- Das Merkblatt des Landratsamts Rems-Murr-Kreis zur "Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke" ist zu beachten (siehe Anlage A.3).
- Die Nutzung einer Wasseranlage mit Nicht-Trinkwasserqualität ist dem Landratsamt nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung anzuzeigen (Formblatt siehe Anlage A.2).

6. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr.2 LBO)

Je Betrieb ist maximal eine Werbeanlage am Ort der Leistung an der Gebäudefassade zulässig. Werbeanlagen sind nur im Erdgeschossbereich zulässig. Einzelne Werbeanlagen sind bis zu einer Länge von 2,00 m zulässig. Werbeanlagen bzw. Einzelbuchstaben dürfen generell eine Höhe von 0,40 m nicht überschreiten. Die Werbeanlagen dürfen weder angestrahlt noch selbst beleuchtet bzw. hinterleuchtet sein.

II.C Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- keine-

1. Denkmalschutz

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

2. Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in keinem gesicherten festgesetzten Wasserschutzgebiet. Das Niederschlagswasser der Gebäude und Hofflächen wird vor Ort über einen neu angelegten Entwässerungsgraben abgeleitet, der durch eine Unterquerung in einen bestehenden offenen Graben südlich des Wirtschaftswegs mündet.

3. Bodenschutz (BBodSchG, LBodSchAG, § 1 a BauGB)

Die Regelungen: „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis sind zu berücksichtigen.

Wiederverwertung von Erdaushub:

Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschieben. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern. Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

Bodenbelastungen:

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind. Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Rems-Murr-Kreis zu benachrichtigen. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

4. Erdarbeiten

Werden bei Erdbewegungsarbeiten Untergrundverunreinigungen festgestellt, so ist das dem zuständigen Umweltschutzamt sowie Gesundheitsamt des Landratsamts Rems-Murr-Kreis mitzuteilen.

5. Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

6. Nutzung der Solarenergie

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zulässig und von der Stadt erwünscht.

7. Beleuchtungsanlagen

Beleuchtungsanlagen sind blendfrei zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Da von der Außenbeleuchtung, vor allem im Übergangsbereich zur offenen Landschaft, negative Auswirkungen auf die nachtaktiven Insekten zu erwarten wären, sind nur die Verkehrs- und Stellflächen direkt zu beleuchten. Eine Streuung auf angrenzende Grünflächen ist zu vermeiden. Es sind nur tierfreundliche Leuchtmittel (streulicharm, insektenverträglich) zu verwenden.

8. Barrierefreiheit

Die Stadt weist darauf hin, dass es zweckmäßig ist, möglichst frühzeitig bei der Gebäudeplanung auf eine notwendige Barrierefreiheit und auf eine Eignung für Behinderte zu achten.

9. Rodungszeiträume

Gehölzrodungen bzw. Umsetzen einzelner Bäume sind im Zeitraum von 01. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen. Bei Einbezug und Kontrolle auf Nutzung der Bäume durch geschützte Tierarten durch einen Fachgutachter, sind Baumrodungen, bzw. -umsetzungen unter Umständen auch im Zeitraum von 01. März bis 30. September möglich.

III Rechtsgrundlagen

BauGB (2004): Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Gesetz in Artikel 6 vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) m. W. v. 28.03.2020

BauNVO (1990): Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.10.2017 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m. W. v. 21.11.2017.

LBO (2010): Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019.

PlanzV 90 (1990): Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 Gesetz zur Umsetzung der Richtlinien 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. 05 2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017.

WG BW (2013): Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) vom 03. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17 S. 389); zuletzt geändert §§ 65, 80, 84 und 95 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. November 2018 (GBl. S. 439, 446) vom 28. November 2018 (GBl. Nr. 5, S. 99) in Kraft getreten am 11. Dezember 2018.

BNatSchG (2009): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009; zuletzt geändert durch Änderungen in Artikel 290 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 2193) m. W. v. 27.06.2020.

NatSchG (2015): Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23.06.2015; in Kraft getreten am 14.07.2015 (GBl. S. 585).

Ökokonto-Verordnung ÖKVO (2010): Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO). – vom 19. Dezember 2010. – Gesetzblatt für Baden-Württemberg. - S. 1089 – 1123.

FFH-Richtlinie (1992): Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7); zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 (ABl. L 158 vom 10.06.2013, S. 193).

Vogelschutzrichtlinie (2009): Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten. In Kraft getreten am 15. Februar 2010.

BBodSchG (1998): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502); zuletzt geändert bei Artikel 3 Absatz 4 In Anhang 1 Vorbemerkung Satz 4 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 27. Juni 2020 (BGBl. I S. 3465).

BBodSchV (1999): Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554); zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung zur Neuordnung der Klärschlammverwertung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).

WHG (2009): Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585); zuletzt geändert in Artikel 1 §38a vom 30. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408).

TA Luft (2002): Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) vom 24. Juli 2002.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

IV Verfahrensvermerke

- | | | | |
|-----|--|------------|------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss am
(§ 2 Abs. 1 BauGB) | am | ... |
| 2. | Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung | am | ... |
| 3. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 und Nr. 2
(§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt | am | ... |
| 4. | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 Abs. 1 BauGB) | vom
bis | ...
... |
| 5. | Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) | vom
bis | ...
... |
| 6. | Beschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) | am | ... |
| 7. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 6
(§ 3 Abs. 2 BauGB) im Amtsblatt | am | ... |
| 8. | Öffentliche Auslegung
(§ 3 Abs. 2 BauGB) | vom
bis | ...
... |
| 9. | Einholung der Stellungnahmen der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange
(§ 4 Abs. 2 BauGB) | vom
bis | ...
... |
| 10. | Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der
örtlichen Bauvorschriften (§ 10 BauGB + § 74 LBO) | am | ... |
| 11. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 10
(§ 10 Abs. 3 BauGB) im Amtsblatt | am | ... |
| 12. | Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes (§ 10 Abs. 3 BauGB) | ab | ... |

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 – 10 BauGB durchgeführt wurde und der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Stadt Murrhardt, den

.....
Armin Mößner
Bürgermeister

A Anhang

A.1 Bodenschutz bei Baumaßnahmen



REMS-MURR-KREIS

Seite 1 von 2

Bodenschutz bei Baumaßnahmen

1. Durch fast jede Baumaßnahme werden Böden als Baugrund in Anspruch genommen und verlieren dabei weitgehend ihre ökologischen Bodenfunktionen. Bei der Planung und Ausführung von Bauvorhaben muss deshalb insbesondere auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden geachtet werden. Hierbei sind die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) zu berücksichtigen.
2. Unbelasteter, verwertbarer Erdaushub ist vorrangig einer technischen Verwertung zuzuführen. Dadurch werden sowohl wertvolle Rohstoffvorräte, als auch knapper werdendes Deponievolumen geschont. Bei größeren Aushubmengen ist eine Verwertungskonzeption zu erstellen und dem Landratsamt vorzulegen. Einer "Vor-Ort-Verwertung" ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der Planungsphase (z. B. Minimierung der Einbindetiefen, Massenausgleich) Rechnung zu tragen. Ein Entsorgen des Bodens durch Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.
3. Zu Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden (humoser Boden) sauber abzuschieben und vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt fachgerecht zu lagern. Weiterer Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen und spezifisch zu verwerten.
4. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Schadverdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Dazu sollte nur bei trockenen Witterungs- und Bodenbedingungen gearbeitet werden. Schadverdichtungen in später begrüntem Bereichen sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen (z.B. durch Tieflockerung). Baustoffe, Baustellenabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.
5. Werden im Zuge der Bauarbeiten unerwartet Bodenverunreinigungen bzw. schädliche Bodenveränderungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt, Amt für Umweltschutz, zu benachrichtigen. Schadstoffbelastete Böden sind von verwertbarem

Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

6. Für den Umgang mit Böden, die für eine bodennahe Verwertung bzw. eine Erdauffüllung vorgesehen sind, gelten die Vorgaben aus DIN 19731 und der Vollzugshilfe zu § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Auf das Merkblatt "Erdauffüllungen" des Landratsamtes wird hingewiesen. Grundlage für die Beurteilung von Böden zur Nutzung bzw. Verwertung sind die BBodSchV sowie die Verwaltungsvorschrift „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ des Umweltministeriums des Landes Baden-Württemberg vom 14.03.2007.
7. Durch die seit September 2019 gültige DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ wird eine bodenkundliche Begleitung von Baumaßnahmen bei Inanspruchnahme von Böden mit hoher Funktionserfüllung oder besonders empfindlichen Böden sowie bei Baumaßnahmen, die eine Eingriffsfläche von 5.000 m² übersteigen, zwingend erforderlich. Der baubegleitende Bodenschutz besteht dabei aus einem Bodenschutzkonzept, welches im Vorfeld der Maßnahme zu erstellen ist und alle notwendigen Maßnahmen des baubegleitenden Bodenschutzes enthält und einer fachlichen Baubegleitung (Sachverständige/r im Bereich Bodenschutz), durch die die Umsetzung der dargestellten Maßnahmen kontrolliert und dokumentiert werden. Die konkreten Inhalte des Bodenschutzkonzeptes sind in Tabelle 3 der DIN 19639 dargestellt. Auch bei Baumaßnahmen, bei denen eine bodenkundliche Baubegleitung gem. DIN 19639 nicht zwingend erforderlich ist, kann eine solche Begleitung sinnvoll sein, um die Vorgaben zum Bodenschutz bestmöglich in den Baustellenablauf zu integrieren und die optimale Umsetzung von Maßnahmen zum Bodenschutz zu erleichtern.

Weitere Informationen des Rems-Murr-Kreises finden Sie im Internet unter <http://www.rems-murr-kreis.de>.

Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke

1. Die Nutzung von Regenwasser kann sowohl zur Entlastung der öffentlichen Trinkwasserversorgung als auch der örtlichen kommunalen Kläranlagen beitragen. Die Verwendung von Regenwasser ist jedoch nur dort zulässig, wo auf Trinkwasserqualität verzichtet werden kann (z.B. bei der Hausgartenbewässerung oder der WC-Spülung). Die Verwendung von Regenwasser im Haushalt erfordert aus hygienischer Sicht höheren technischen Aufwand. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich auf die Gefahr von Fehlschlüssen hingewiesen.

2. Niederschlagswasser wird in der Regel über Dachflächen gesammelt und sollte erst nach mechanischer Vorreinigung (Siebe, Filter) einem Speicher (Zisterne) zugeführt werden. Der Speicher sollte kühl und dunkel aufgestellt bzw. unterirdisch eingebaut werden. Der Speicher muss zudem mit einem Überlauf ausgestattet sein, über den das anfallende Überlaufwasser entweder oberflächennah versickert oder der örtlichen Kanalisation zugeführt werden kann. Für Regenwasserspeicheranlagen sind vorzugsweise fugenlose und wasserdichte Fertigteilbehälter zu verwenden. Diese Anlagen werden in der Regel mit Vorfilter, Zu- und Überlauf geliefert und sind für den Erdbau vorgesehen. Die Anlage sollte durch eine Fachfirma errichtet und regelmäßig gewartet und gereinigt werden.

3. Bei der Regenwassernutzung sind die DIN 1989 (Regenwassernutzungsanlagen), das DVGW-Arbeitsblatt W 555 (Nutzung von Regenwasser im häuslichen Bereich) sowie die Trinkwasserverordnung vom 21.05.2001 (TrinkwV) zu beachten. Insbesondere sind folgende technischen Regeln einzuhalten:

- Eine Verbindung zwischen einer Trinkwasser- und einer Nicht-Trinkwasserleitung (hier Behälter- oder Zisternenwasserleitung) ist verboten (§ 17 Abs. 6, Satz 1 TrinkwV).
- Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme müssen dauerhaft farblich unterschiedlich gekennzeichnet werden (§ 17 Abs. 6, Satz 2 TrinkwV).
- An jedem eventuell für das Regenwasser installierten Entnahmehahn ist ein Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ anzubringen (§ 17 Abs. 6, Satz 3 TrinkwV).
- Für eine eventuelle Befüllung des Behälters bzw. der Zisterne mit Trinkwasser muss die Zuleitung über einen freien Auslauf nach DIN 1989, Teil 1 (Regenwassernutzungsanlagen) erfolgen. Ein Rohrtrenner ist als unzureichend abzulehnen.

4. Die Regenwassernutzungsanlage ist dem Geschäftsbereich Gesundheit im Landratsamt bei Inbetriebnahme mit beiliegendem Vordruck nach § 13 Abs.4 TrinkwV anzuzeigen.

5. Bei der Nutzung von Regenwasser sind außerdem die Anforderungen der örtlichen Satzungen für die öffentliche Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung zu berücksichtigen. Die Regenwassernutzung im Hausbereich ist deshalb auch der Stadt oder Gemeinde bzw. den jeweiligen Unternehmen für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung zu melden.

6. Weitere Informationen zur Regenwasserspeicherung können dem Leitfaden „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg entnommen werden.

Weitere Informationen des Rems-Murr-Kreises finden Sie im Internet unter <http://www.rems-murr-kreis.de>.