



**Bebauungsplan**  
mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften  
im Regelverfahren  
**„Hauen Ost,  
1. Erweiterung“**  
**in Fornsbach**

Vorentwurf  
**Schriftlicher Teil**

Stand: 06.05.2021

## Rechtsgrundlagen

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I Seite 3786)

### **Planzeichenverordnung (PlanzV90)**

Planzeichenverordnung i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I Seite 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I Seite 1057)

### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl I Seite 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

### **Landesbauordnung (LBO)**

Landesbauordnung BW i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. Seite 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. Nr. 16, Seite 313)

### **Gemeindeordnung (GemO)**

Gemeindeverordnung BW i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. Seite 581, ber. Seite 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2020 (GBl. S. 403) m.W.v. 26.06.2020

~~Dieser Schriftliche Teil ist eine Mehrfertigung / das Original des Bebauungsplanes und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften die vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 27.04.2021 als Satzungen beschlossen wurden.~~

Murrhardt, den

---

---

Mößner, Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

~~Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat in der Sitzung vom 27.04.2021 als Satzungen beschlossen worden. Hiermit wird die Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB in Verbindung mit Art. 74 (7) LBO angeordnet.~~

~~Ausgefertigt:~~

Murrhardt, den

---

---

Mößner, Bürgermeister

## Inhaltsverzeichnis Schriftlicher Teil

<b>A Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>1</b>
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB) .....	1
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	1
2.1 Grund- und Geschossflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16, 17, 19, 20 BauNVO).....	1
2.2 Zahl der Vollgeschosse .....	1
3. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB).....	1
4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO) .....	1
5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO).....	1
6. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	2
6.1 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) .....	2
6.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO).....	2
7. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10) .....	2
7.1 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Anbauverbotszone gem. 22 StrG) .....	2
8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	2
8.1 Anforderung an Oberflächen, Versickerung.....	2
8.2 Dachdeckung.....	2
9. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB) .....	2
10.Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	3
10.1 Pflanzliste.....	3
11.Pflanzgebote.....	3
11.1 Pflanzgebot pfg 1 .....	3
11.2 Pflanzgebot pfg 2 .....	3
11.3 Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB) .....	3
<b>B Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO).....</b>	<b>4</b>
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) .....	4
1.1 Dachformen, Dachneigung und Dachdeckungen.....	4
1.2 Dachaufbauten.....	4
1.3 Fassadengestaltung.....	4
1.4 Werbeanlagen.....	4
2. Äußere Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).....	4
2.1 Einfriedungen.....	4
2.2 Versorgungsleitungen (§ 74 (1) 5 LBO) .....	4
3. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke (§ 74 (1) 3 LBO) .....	4
<b>C Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise .....</b>	<b>5</b>
1. Erdaushub (§ 4 Abs.1 und Abs.2 Bodenschutzgesetz).....	5
2. Bodenfunde (§ 20 DSchG).....	5
3. Altlasten, Altablagerungen (LAbfG).....	5
4. Bodenschutz.....	5
5. Grundwasser .....	5
6. Abwasserbeseitigung (§ 55 (2) WHG).....	5
7. Starkregenereignisse .....	6
8. Geotechnik / Baugrund .....	6
9. Anbauverbotszone (§22StrG BW).....	6
10.Werbeanlagen .....	6
11.Hecken und Sträucher .....	6
12.Grundstücksgestaltung, Gartenanlagen (§21 a NatSchG i.v.m. § 9 Abs.1 Satz 1).....	6

# Schriftlicher Teil

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

## A Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Siehe Einschrieb im Lageplan, "Gewerbegebiet GE" gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 (4) BauNVO und § 6 (1) BauNVO.

Entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO werden Einzelhandels- und sonstige Handelsbetriebe mit Verkauf an Letztverbraucher nicht zugelassen.

Die gem. § 8 (3) Nr. 1 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 2.1 Grund- und Geschossflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16, 17, 19, 20 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Im „Gewerbegebiet GE“:	GRZ	= 0,8
	GFZ	= 1,6

#### 2.2 Zahl der Vollgeschosse

Im „Gewerbegebiet GE“:	Z	= II
------------------------	---	------

### 3. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Die maximale Gebäudehöhe (GH, Höchster Punkt der Dachkonstruktion) ist in m ü. NN in der integrierten Planzeichnung „Zulässige Gebäudehöhen im Bebauungsplan Hauen-Ost, 1. Änderung, Schnitt Nord-Süd“, als Bestandteil dieses Bebauungsplanes eingezeichnet und über das gesamte Gebiet parallel zur Schnittlinie einzuhalten. Dabei darf die maximale Gebäudehöhe die maximal zulässige Höhe (rote Line) an keiner Stelle überschreiten. Zwischen den im Plan angegebenen Höhen sind linear zu interpolieren.

Ausnahmen für technische Aufbauten (z. B. Kamine, klimatechnische Anlagen) können zugelassen werden.

Werbeanlagen dürfen die genannten Gebäudehöhen nicht überschreiten.

### 4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO.

Bei der abweichenden Bauweise handelt es sich um eine Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit einer Längenbegrenzung von 80m.

### 5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen bestimmt.

## **6. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

### **6.1 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)**

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **6.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO soweit es sich um Gebäude handelt, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen.

Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **7. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10)**

### **7.1 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Anbauverbotszone gem. 22 StrG)**

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Die an der L 1066 liegenden Flächen sind entsprechend der Einzeichnung im Lageplan im Abstand von 20 m (gemessen vom Fahrbahnrand), von baulichen Anlagen freizuhalten. Dies gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Nebenanlagen, (alle Teile) nach § 14 BauNVO, usw. und ebenso für verkehrsfreie Vorhaben nach § 50 LBO.

## **8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **8.1 Anforderung an Oberflächen, Versickerung**

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

### **8.2 Dachdeckung**

Zur Dacheindeckung von Gebäuden ist die Verwendung von nicht beschichteten Blechen, insbesondere aus Kupfer, Zink und Blei, unzulässig.

## **9. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)**

Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

Die im Lageplan eingetragenen Flächen sind, soweit erforderlich, mit einem Leitungsrecht zugunsten Stadt Murrhardt zur Führung eines Abwasserkanals (Mischwasserkanal) zu belasten (Lr(A)).

## 10. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### 10.1 Pflanzliste

Folgende Baumarten sind anzupflanzen

#### 10.1.1 Laubbäume

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanooides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>

#### 10.1.2 Obstbäume

Apfel: Jakob Fischer, Kesseltaler Streifling, Klarapfel, Dülmener Rosenapfel, Grahams Jubiläumsapfel, Wettringer Traubenapfel, Schöner von Nordhausen, Wiltshire, Bittenfelder Apfel, Schöner von Boskop, Brettacher Apfel, Bohnapfel, Roter Eiserapfel, Welschisner, Später Transparent, Maunzenapfel, Hauxapfel

Birne: Trevoux, Doppelte Philippsbirne, Conference Tafelbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Graue Tafelbirne, Schweizer Wasserbirne, Kronbirne, Neue Poiteau, Gräfin von Paris, Madame Verte, Josefine von Mecheln, Gelbmöstler, Oberösterreichische Weinbirne

Zwetschge: Oullins Reneklode, Schönberger Zwetschge, Hauszwetschge, Wangenheimer Zwetschge, Ersinger Frühzwetschge

Sonstige Fruchthölzer: Konstantinopler Quitte, Mispel

## 11. Pflanzgebote

Siehe Einzeichnung im Lageplan

### 11.1 Pflanzgebot pfg 1

Pro angefangenen 1000 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ist ein hochstämmiger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen.

Anzupflanzen sind mindestens 3 mal verpflanzte hochstämmige Laubbäume (autochthones Pflanzmaterial mit Herkunftsnachweis Süddeutsches Hügel- und Bergland) oder hochstämmige Obstbäume der in der Pflanzliste benannten Arten.

Bäume des Pflanzgebots „pfg 2“ auf privaten Grundstücken werden dabei angerechnet.

### 11.2 Pflanzgebot pfg 2

Die im Bebauungsplan zwingend dargestellten Einzelbäume auf den Privatgrundstücken sind anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

Anzupflanzen sind mindestens 3 mal verpflanzte hochstämmige Laubbäume (autochthones Pflanzmaterial mit Herkunftsnachweis Süddeutsches Hügel- und Bergland) oder hochstämmige Obstbäume der in der Pflanzliste benannten Arten.

Der Standort kann aus funktionalen oder gestalterischen Gründen innerhalb des Grundstücks verschoben werden.

### 11.3 Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

Wird zum Entwurf nachgereicht.

## **B Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

#### **1.1 Dachformen, Dachneigung und Dachdeckungen**

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Satteldach, leicht geneigtem Satteldach, Sheddach, Pultdach, versetztem Pultdach, Flachdach oder flachgeneigtem Dach auszuführen:

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (Neigung bis 10°)

Werden die Dächer der Gebäude als Flachdach oder flachgeneigtes Dach bis 10° Neigung ausgeführt, sind 80% der Dachflächen als begrünte Fläche auszubilden und auf mindestens 6 cm Substratauflage so zu bepflanzen, dass dauerhaft eine Vegetationsfläche gewährleistet ist, die auf Dauer erhalten werden muss.

#### **1.2 Dachaufbauten**

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

#### **1.3 Fassadengestaltung**

Die Fassaden sind erd- oder sandfarben getönt auszuführen.

#### **1.4 Werbeanlagen**

Werbeanlagen dürfen die Höhe der baulichen Anlagen nicht überschreiten.

Bei Werbeanlagen außerhalb der Anbauverbotszone zur Landesstraße L 1084 ist darauf zu achten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße nicht abgelenkt oder geblendet werden.

Werbeanlagen mit wechselndem und/ oder bewegtem Licht, sowie sich ändernden Farbverläufen sind generell nicht zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nicht auf oder über der Dachfläche angebracht werden.

### **2. Äußere Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

#### **2.1 Einfriedungen**

Entlang von öffentlichen Flächen sind als Einfriedigungen Zäune oder Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m zugelassen. Das gilt nicht für Sichtfelder.

#### **2.2 Versorgungsleitungen (§ 74 (1) 5 LBO)**

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

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

Entlang von öffentlichen Flächen bis zu einem Abstand von 3,0 m von der Grundstücksgrenze sind Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützbauwerke mit mehr als 1,0 m sichtbarer Höhe unzulässig, ausgenommen im Zusammenhang mit den baulichen Anlagen.

## **C Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise**

### **1. Erdaushub (§ 4 Abs.1 und Abs.2 Bodenschutzgesetz)**

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.

Fallen zu hohe Mengen Aushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z. B. felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Die Verwertung auf Böden in Wasserschutzgebieten bedarf der Zustimmung des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis.

Geplante Grünflächen oder Anlagen zur gärtnerischen Nutzung sind in einer verdichtungsarmen Verfahrensweise zu bearbeiten, sollen nicht als Arbeitsfläche oder Aushubzwischenlager genutzt werden, um Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen zu vermeiden.

Zur Vermeidung von Erosion sind unbefestigte Flächen umgehend zu begrünen.

### **2. Bodenfunde (§ 20 DSchG)**

Bei Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer 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 das Landratsamt Rems-Murr-Kreis, untere Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

### **3. Altlasten, Altablagerungen (LAbfG)**

Sollten im Zuge der weiteren Planung oder späteren Baumaßnahmen Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt werden, so ist das Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Fachbereich Boden- und Grundwasserschutz, hinzuzuziehen (§ 23 (1) LAbfG).

### **4. Bodenschutz**

Die Inhalte des Merkblattes „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ sind zu beachten. (s. Anlage).

### **5. Grundwasser**

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

### **6. Abwasserbeseitigung (§ 55 (2) WHG)**

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser grundsätzlich ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist grundsätzlich nicht vorgesehen.

Nach § 2 Abs. 2 der Niederschlagswasserbeseitigungsverordnung vom 22.03.1999 wird Niederschlagswasser schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem, bewachsenen Boden ins Grundwasser versickert wird.



## **7. Starkregenereignisse**

Prinzipiell jede Bebauung, auch fernab von Gewässern, kann von einem Starkregenereignis betroffen sein. Starkregenereignisse sind lokal begrenzte Regenereignisse mit großer Niederschlagsmenge und hoher Intensität. Daher stellen sie ein nur schwer zu kalkulierendes Überschwemmungsrisiko dar. Potentiellen Bauherren wird empfohlen, sich über das Risiko vor Ort zu informieren und eigenverantwortliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Auf folgenden Internetseiten können Informationen abgerufen werden:

- [www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de](http://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de)
- [www.starkgegenstarkregen.de](http://www.starkgegenstarkregen.de)
- Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe ([www.bkk.bund.de](http://www.bkk.bund.de))
- „Schutz vor Kellerüberflutung“ (Tiefbauamt der Stadt Karlsruhe, [www.karlsruhe.de](http://www.karlsruhe.de))

## **8. Geotechnik / Baugrund**

Hinweis LGRB, sobald vorliegend

## **9. Anbauverbotszone (§22StrG 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.

## **10. Werbeanlagen**

Werbeanlagen dürfen nur derart erstellt werden, dass den Forderungen des § 33 Abs. 2 StVO Rechnung getragen wird. Hierzu muss unter anderem eine Blendung von Verkehrsteilnehmern und Beeinträchtigung von Verkehrszeichen ausgeschlossen werden.

## **11. Hecken und Sträucher**

Gemäß Ziff. 7.3.3 Abs. der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (Ausgabe 2006) sind bei der Pflanzung von Hecken und Sträuchern die Aspekte der sozialen Sicherheit und der Verkehrssicherheit zu beachten. So sollen auch an Grundstücksausfahrten und insbesondere an den Einmündungen von Wohnwegen ausreichende Sichtverhältnisse sichergestellt sein.

## **12. Grundstücksgestaltung, Gartenanlagen (§21 a NatSchG i.v.m. § 9 Abs.1 Satz 1)**

Gemäß § 21 a des Naturschutzgesetzes Baden-Württemberg ist auf eine insektenfreundliche Gartengestaltung durch eine vorwiegende Begrünung der Gartenflächen hinzuwirken.

Schotterungen zur Gestaltung privater Gärten sind nicht zulässig.

Die Gartenflächen sollen wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.