

1. Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplans

und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

„Brunnen II“

Entwurf

Verfahren gem. § 13 a BauGB

Rems-Murr-Kreis
Stadt Murrhardt
Gemarkung Fornsbach
Flur 0

Schriftlicher Teil

Bebauungsplan ausgearbeitet: Giengen, den 06.05.2021

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung 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), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanVZ 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 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019

~~Dieser Textteil ist eine Mehrfertigung / das Original des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften, die vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom beschlossen wurden.~~

Murrhardt, den

Mößner, Bürgermeister

~~Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat in der Sitzung vom 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

Schriftlicher Teil zur 1. Änderung des Bebauungsplans mit Teilaufhebung und zur Satzung über die örtlichen Bauvorschriften "Brunnen II"

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

I. Planungsrechtliche Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans mit Teilaufhebung "Brunnen II"

(§ 9 BauGB u. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan, "Allgemeines Wohngebiet - WA" gemäß § 4 BauNVO.

1.1 Im "Allgemeinen Wohngebiet - WA" sind die in § 4 (2) Ziff. 3 genannten Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 1 (5) u. (9) BauNVO nicht zugelassen.

1.2 Im „Allgemeinen Wohngebiet - WA" sind die in § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig. Somit ist § 4 (3) BauNVO gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Grund- und Geschossflächenzahl

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

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Die Grundfläche von Tiefgaragen (TGGa) ist bei der Ermittlung der tatsächlichen Grundflächenzahl nicht anzurechnen (vgl. Ziff. I.10.3).

3. Zahl der Vollgeschosse

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

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Hinweis: Bei der Festsetzung $Z = \max. III$ (Hinweis II + ID) ist das dritte Vollgeschoss nur im Dachraum möglich.

4. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB und §§ 22 Bau NVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

4.1 Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO.

4.2 Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Kürzere, senkrecht zur Hauptrichtung stehende Firste sind zugelassen (untergeordnete Firste).

6. Flächen für Garagen und Stellplätze

(§ 9 (1) 4 BauGB u. § 12 (6) BauNVO)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

6.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den mit "Ga" gekennzeichneten Flächen zulässig.

6.2 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind unterirdische Tiefgaragen (TGGa) und Stellplätze (St) allgemein zulässig.

7. Nebenanlagen

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

7.1 Im "WA" sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO - soweit es sich um Gebäude handelt - nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

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

8. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

Zufahrten zu Stellplätzen und Garagenzufahrten "GZ" bei Einzel- und Doppelgaragen sind allgemein zulässig, wenn die Gestaltung der Verkehrsanlagen nicht entgegensteht.

9. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Erschließungsstraßen erhalten einen verkehrsberuhigenden Ausbau und werden gemischt genutzt als Gehfläche, Fahrfläche, Parkfläche und Grünfläche. Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich.

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

(§ 9 (1) 20 BauGB)

10.1 Ausgenommen beim bestehenden Gebäude Schäferstraße 2 ist das Oberflächenwasser von den Dachflächen der Gebäude zu fassen, rückzuhalten, zu versickern und abzuleiten (vgl. Ziff. IV. 8.2).

Der Überlauf und die Entleerung der Regenwasserrückhaltung ist abzuleiten

- bei den mit "E" bezeichneten Gebäuden in den Fornsbach,
- bei den mit "C" und "D" bezeichneten Gebäuden in den Seebach,
- bei den restlichen mit "A" und "B" bezeichneten Gebäuden in die Ortskanalisation.

10.2 Oberflächenwasser von befestigten Flächen wie Terrassen, Wegen usw. ist breitflächig zu versickern, konzentrierte Versickerung ist unzulässig.

Hinweis: Ausnahme von Abwassersatzung erforderlich.

10.3 Die Erdüberdeckung von Tiefgaragen (TGGa) hat mind. 1,00 m zu betragen

11. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 (1) 24 BauGB)

An den Außenumfassungsbauteilen der Wohngebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mindestens folgende bewertete Schalldämmmaße vorzusehen:

für Außenwände	40 dB
für Dächer	40 dB
für Fenster	35 dB

Hinweis: Auf das Gutachten von Peter M. Sträßner mit Datum vom 15.07.96 und die Ergänzung vom 01.08.96 wird hingewiesen.

Zur Bahnlinie hin ausgerichtete Schlafräume sind mit einer mechanischen Lüftungseinrichtung auszustatten.

12. Pflanzgebot, Pflanzbindung und Bindung für den Erhalt von Gewässern
(§ 9 (1) 25a und 25b BauGB)

12.1 "pfb 1": Die im Bebauungsplan dargestellten Einzelbäume sind dauernd zu erhalten.

12.2 „pfb2“: Die in den mit Pflanzbindung belegten Flächen vorhandenen Bäume, Gehölze und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten, zu ersetzen und zu ergänzen.

12.3 "pfb 3": Der "Seebach" ist als offenes Gewässer dauernd zu erhalten.

12.4 "pfg 1": Die im Bebauungsplan zwingend dargestellten Einzelbäume sind anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

Anzupflanzen sind 2- bis 3 mal verpflanzte hochstämmige Laubbäume folgender Arten:

Acer platanoides 'Globosum' (Kugel-Ahorn), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus aucuparia 'Edulis' (Eßbare Eberesche), Sorbus aria (Mehlbeere), Acer campestre (Feld-Ahorn), Carpinus betulus (Hainbuche).

12.5 „pfg 2:“ Die im Bebauungsplan zwingend dargestellten Einzelbäume sind anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

Anzupflanzen sind folgende Arten:

Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Acer platanoides 'Globosum' (Kugel-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Rot-Buche), Juglans regia (Walnuss), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Pyrus pyraster (Gemeine Birne), Sorbus aucuparia (Eberesche).

12.6 "pfg 3": Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind als Schutzpflanzung anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Anzupflanzen sind einheimische Arten.

13. Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 26 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

13.1 Die für die Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen Böschungen werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

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

13.3 Hinweis: Böschungen und Stützbauwerke sind zu dulden.

14. Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 (2) BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)

14.1 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EGFH) der mit "A", "E" und "D" bezeichneten Gebäude darf max. 0,80 m über der Höhe der Verkehrsflächen vor dem Gebäude, gemessen am höchsten Punkt der Verkehrsfläche, liegen.

14.2 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EGFH) der mit "B" und "C" bezeichneten Gebäude darf max. auf Höhe der Verkehrsfläche des Dammweges vor dem Gebäude, gemessen am höchsten Punkt der Verkehrsfläche, liegen.

14.3 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EGFH) des bestehenden Gebäudes Schäferstraße 2 ist unverändert beizubehalten.

15. Bauflächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen oder Sicherungen erforderlich sind

(§ 9 (5) 1 BauGB)

Die Untergeschosse der Gebäude sind gegen das Eindringen von Sickerwasser zu sichern.

Hausdrainagen und Sickerschächte sind unzulässig.

Hinweis: Die Untergeschosse der Gebäude sind nicht im Freispiegelgefälle entwässerbar.

16. Gebäudehöhe

(§§ 16 und 18 BauNVO)

Die max. zulässige Firsthöhe (FH) über der Erdgeschoßfußbodenhöhe sowie das Höchstmaß zwischen der Erdgeschoßfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut (Traufhöhe-TH) an der Traufseite ist festgesetzt:

Z	Traufhöhe	Firsthöhe
II	6,00	12,00
III (Hinweis: II + ID)	6,50	12,50
III	8,50	12,00

Die Traufhöhe darf bei Gebäuderücksprüngen auf max. 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden.

17. Von Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 (1) 10 BauGB)

Die im Lageplan eingetragenen Flächen sind von jeder Bebauung freizuhalten. Zulässig sind befestigte Flächen, insbesondere für Zufahrten, Wege, Terrassen, Stellplätze.

II Nachrichtlich übernommene Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans mit Teilaufhebung "Brunnen II"
(§ 9 (6) BauGB)

1. 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 die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

2. Bodenschutz

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

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

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

3. Nachweis der Höhenlage baulicher Anlagen
(§ 6 (2) 2 LBOVVO)

Den Bauvorlagen sind Geländeschnitte mit den geplanten baulichen Anlagen, dem bestehenden und geplanten Gelände und den Verkehrsflächen beizufügen.

4. Baugrundgutachten
(§ 2 (3) LBOVVO)

Im Rahmen von Einzelvorhaben wird die Erstellung von Baugrundgutachten nach DIN 4020 empfohlen.

5. Grundwasserschutz

(§ 5 WHG)

5.1 Maßnahmen, bei denen auf Grund von hydrogeologischen Erkundungen mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der Unteren Wasserbehörde vorher anzuzeigen.

5.2 Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen. Das Landratsamt als Untere Wasserbehörde ist zu benachrichtigen.

5.3 Für jede Grundwasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme ist, unabhängig von der Menge und der Dauer, eine behördliche Zustimmung erforderlich. Das Einlegen von Drainagen zur dauerhaften Grundwasserableitung ist nicht zulässig.

5.4 Die Versickerung von nicht schädlichem, verunreinigtem Oberflächenwasser kann breitflächig über begrünte Mulden oder oberflächennah durch Rigolen oder perforierte Rohre erfolgen, sofern dabei ein Abfließen des Wassers auf Nachbargrundstücke nicht zu erwarten und der Untergrund ausreichend sickertfähig ist.

6. 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.

III Hinweise zur 1. Änderung des Bebauungsplans mit Teilaufhebung "Brunnen II"

1. Elektrifizierte Bahnstrecke

Unmittelbar südlich verläuft eine elektrifizierte Bahnstrecke. Auf die mögliche Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und ähnlichem durch elektrische und magnetische Felder wird hingewiesen.

2. Wärmeversorgung

Das Gebiet wird mit Fernwärme aus der angrenzenden Holzhackschnitzelheizung (Gebäude Emil-Kasper-Straße 1) versorgt.

IV Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplans mit Teilaufhebung "Brunnen II"

(§ 74 LBO)

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans "Brunnen II"

1. Äußere Gestaltung von Tiefgaragen

(§ 74 (1) 1 LBO)

Zufahrten zu Tiefgaragen (TGGa) sind mit einer nicht überdachten Pergola zu versehen und einzugrünen.

2. Äußere Gestaltung von Dächern

(§ 74 (1) 1 LBO)

Siehe Einzeichnung bzw. Einschrieb im Lageplan.

2.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel- oder Walmdächer mit der jeweils in der Nutzungsschablone angegebenen Neigung auszuführen.

2.2 Die Zulässigkeit von Dachaufbauten beurteilt sich nach der vom Gemeinderat beschlossenen Dachaufbautensatzung vom 13.12.1990, in Kraft getreten am 04.05.1991.

3. Äußere Gestaltung von Stützmauern

(§ 74 (1) 1 LBO)

Stützbauwerke mit mehr als 0,5 m sichtbarer Höhe sind unzulässig.

4. Einfriedigungen

(§ 74 (1) 3 und § 74 (3) LBO)

4.1 Zugelassen sind an der Straßenfront Sockel und ähnliches bis 0,20 m, ausgenommen notwendige Stützmauern bis max. 0,50 m (vgl. Ziff. IV. 3).

4.2 Einfriedigungen entlang öffentlicher Flächen sind bis zu einer Gesamthöhe von 0,80 m einschließlich Sockel bzw. Stützmauer, gemessen von der Verkehrsfläche, zulässig.

5. Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 (1) 3 und § 74 (3) LBO)

Die Flächen zwischen den Verkehrsflächen und den baulichen Anlagen sind bis zur Höhe der Verkehrsflächen aufzuschütten. Ansonsten sind Aufschüttungen über 0,50 m Höhe bzw. Tiefe unzulässig.

6. Freiflächen

(§ 74 (1) 3 LBO)

Die Freiflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den baulichen Anlagen sind gärtnerisch zu gestalten.

7. Versorgungsleitungen

(§ 74 (1) 5 LBO)

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

8. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 (3) 2 LBO)

8.1 Nicht überdachte Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster).

8.2 Ausgenommen beim bestehenden Gebäude Schäferstraße 2 sind auf den Grundstücken Regenwasserrückhaltungen mit einem Fassungsvermögen von min. 2,5 m³ pro 100 m² Dachfläche und gedrosseltem Ablauf herzustellen. Das Oberflächenwasser von den Dachflächen der Gebäude ist gesondert zu fassen und dieser Regenwasserrückhaltung zuzuführen. Die Einleitung von Abwasser und Oberflächenwasser aus befestigten Flächen ist unzulässig.

Ein Überlauf zur Ableitung von über den Speicherraum hinaus anfallenden Wassermengen, sowie ein Ablauf zur Entleerung der Regenwasserrückhaltung ist einzubauen (vgl. Ziff. I.10.1).

Hinweis: Für die häusliche Nutzung des Regenwassers sind weitergehende Vorschriften zu beachten.