

Stadt Murrhardt

Gemarkung Murrhardt, OT Klingen

Bebauungsplan "Hammerschmiede"

mit örtlichen Bauvorschriften

Textteil mit Begründung

Planteil liegt in gesonderter Ausführung vor

Entwurf zur öffentlichen Auslegung



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
Projektnummer:	20.056
Stand:	17.12.2020/20.05.2021

I	Begründung zum Bebauungsplan	1
I.A	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	1
I.A.1	Ziel und Zweck der Planung	1
I.A.2	Plangebiet	1
I.A.3	Städtebauliche Zielvorstellungen	2
I.A.4	Übergeordnete Planung	2
I.A.5	Festsetzungen des Bebauungsplans	4
I.A.6	Erschließung, Ver- und Entsorgung	4
I.A.7	Umweltverträglichkeit	4
I.A.8	Grünordnung	5
I.A.9	Bodenordnung	5
II.A	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
II.B	Örtliche Bauvorschriften	9
II.C	Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise	11
III	Rechtsgrundlagen	16
IV	Verfahrensvermerke	17
A	Anhang	18

I Begründung zum Bebauungsplan

I.A Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

I.A.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Murrhardt stellt den Bebauungsplan „Hammerschmiede“ auf, um die historisch gewachsene Nutzung durch Gewerbe, Land- und Forstwirtschaft und Wohnen baurechtlich zu sichern und dem dortigen Betrieb die notwendige Entwicklung (Erweiterung der Hühnerhaltung) zukünftig zu ermöglichen. Die Lage des Plangebiets innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Göckel-, Otterbach- und oberes Murrtal“, sowie immissionsschutzrechtliche Belange schränken bisher die gewerbliche Entwicklung im derzeitigen Außenbereich ein. Die Lage entlang der Murr mit den angrenzenden Biotopbereichen, Hochwassergefahrenflächen und dem einzuhaltenden Gewässerrandstreifen sind weitere zu berücksichtigende Themen der Planung. Der Erhalt des Betriebs an diesem Standort hat eine besondere Gewichtung, da eine Umsiedlung aufgrund baurechtlicher und naturschutzrechtlicher Einschränkungen aus städtebaulichen, emissionsschutztechnischen- und nicht zuletzt auch wirtschaftlichen Gründen nicht zumutbar war. Entsprechende Alternativen wurden durch den Eigentümer geprüft.

Das Plangebiet ist durch den Betrieb geprägt, beinhaltet jedoch auch Wohnnutzung und weitere land-, forstwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen. Es soll im Bebauungsplan ermöglicht werden, alle bereits bestehenden Nutzungsarten auch weiterhin zu ermöglichen.

I.A.2 Plangebiet

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke mit der Flst.-Nr. 84/3; 84/4 85; 90/5; 91 vollständig und teilweise das Flst.-Nr. 90/4 sowie 84/5 der Gemarkung Murrhardt. Es liegt südöstlich des Ortsteils Fornsbach und westlich des Teilorts Klingen an der Kreisstraße K1900 die auch zur Erschließung dient. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,56 ha.

Es grenzen an:

- im Norden: Feldweg und Waldfläche
- im Osten: Die Murr, bestehende Wohnbebauung und landwirtschaftliche Flächen
- im Süden: Die Kreisstraße K1900
- im Westen: Wirtschaftsweg und landwirtschaftliche Fläche

Planungsrechtliche Festsetzungen sind nicht bekannt, die Flächen lagen im unüberplanten Außenbereich. Bauliche Genehmigungen wurden seit Inkrafttreten des Baugesetzbuches nach § 35 erteilt. Aufgrund des historischen Bestandes ist auch nicht zu vermuten, dass ältere Fluchtlinienpläne existierten.

I.A.3 Städtebauliche Zielvorstellungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen der bestehende Betrieb und die dazugehörigen Nutzungen am Standort gesichert und zukünftige bauliche Vorhaben im Rahmen der getroffenen Festsetzungen ermöglicht werden. Die bisherige Mischung aus betrieblicher Nutzung als Geflügelhof, gewerbliche und Wohnnutzung wird weiterhin möglich sein.

I.A.4 Übergeordnete Planung

Im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans in der Raumnutzungskarte als Teil eines regionalen Grünzugs und als Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege gekennzeichnet.



Abb. 1: Auszug aus dem Regionalplan der Region Stuttgart (2009)

Das Plangebiet liegt in einem Regionalen Grünzug, der lt. Plansatz 3.1.1 (Z) des Regionalplanes keiner weiteren Belastung, insbesondere durch Bebauung, ausgesetzt werden darf. Funktionswidrige Nutzungen sind ausgeschlossen. Bestandskräftige genehmigte bauliche Anlagen und Bebauungspläne im Außenbereich haben im Einzelfall Bestandsschutz. Erweiterungen sind im Rahmen der bisherigen Ausprägung möglich. Bei dem Gebäudebestand handelt es sich um eine historisch gewachsene Struktur. Eine bauliche Entwicklung kann künftig im Wesentlichen nur innerhalb des bereits vorhandenen Gebäudebestands erfolgen. Vor diesem Hintergrund sind keine weiteren Beeinträchtigungen der Freiraumfunktionen zu erwarten. Bedenken aufgrund der Lage im Grünzug können daher zurückgestellt werden.

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

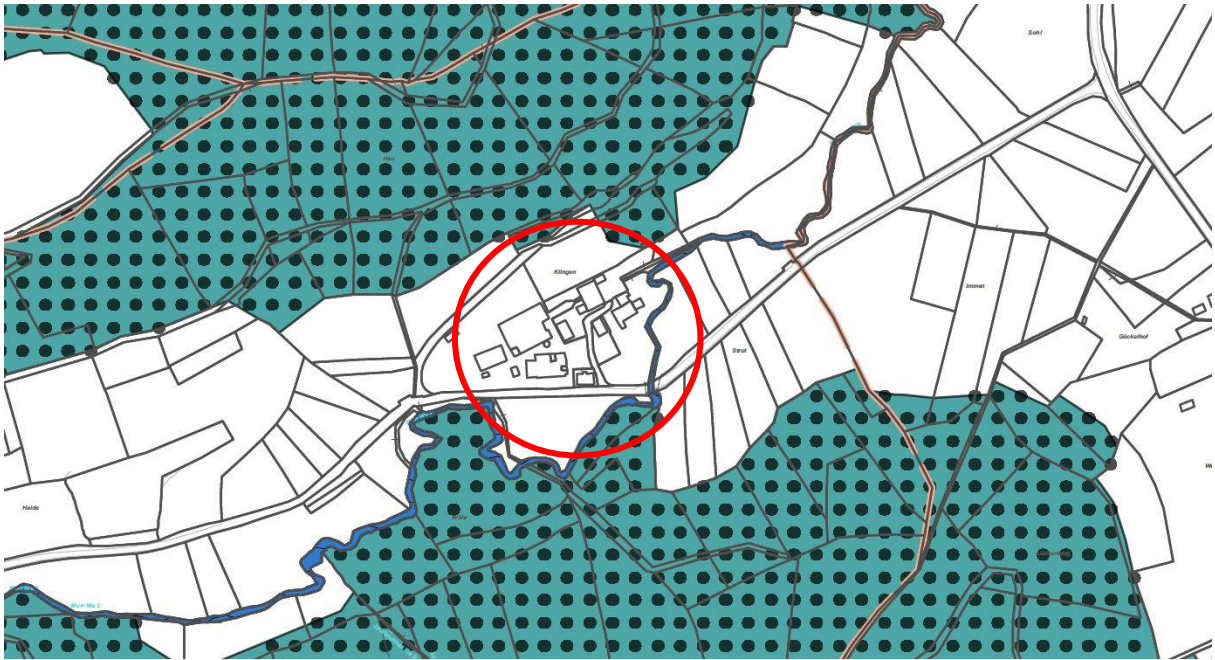


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Murrhardt

Zur Überprüfung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens gehören auch Rahmenbedingen die nicht aus vorstehenden Planwerken ersichtlich sind. Dies sind u. a. Überschwemmungsbereiche, die statistisch im Zeitraum von 100 Jahren betroffen sein können (HQ 100). Die Hochwassergefahrenkarte weist für den Auenbereich der Murr Überschwemmungsbereiche aus, die durch das Plangebiet nur randlich tangiert werden.

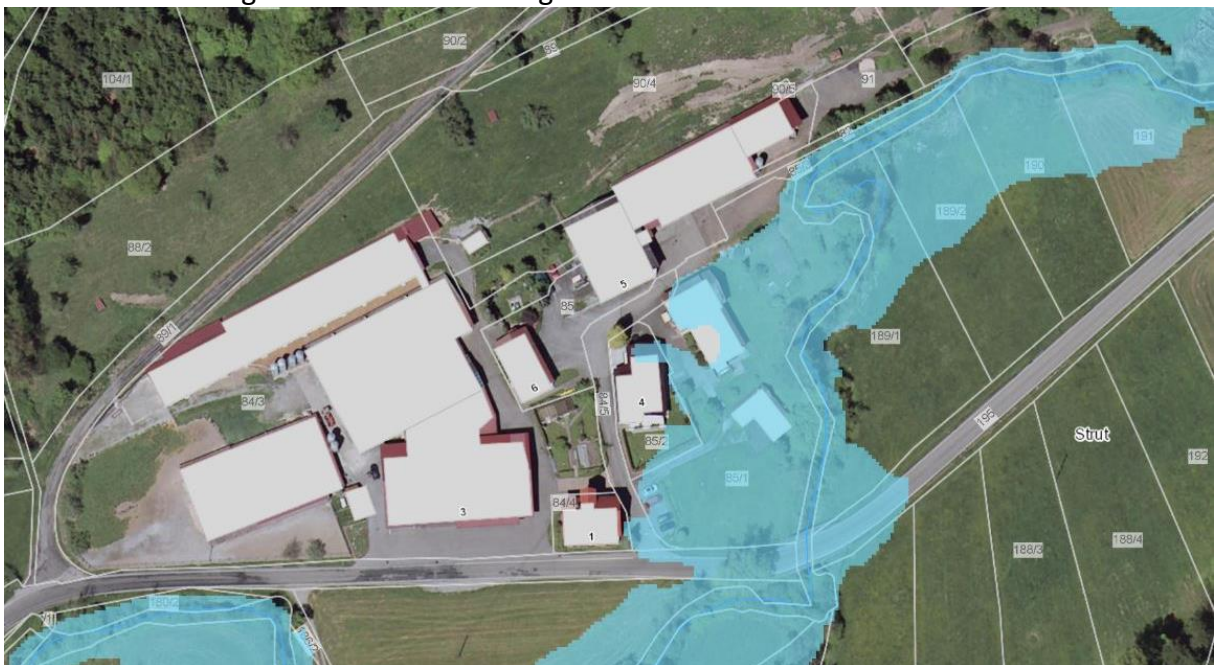


Abb. 3: Hochwassergefahrenbereich HQ 100

Grundlage: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW | Amtliche Geobasisdaten LGL www.lgl-bw.de

Zusätzlich befand sich das Plangebiet innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Göckel-, Otterbach und oberes Murrtal“. Die Verordnung wurde jedoch mit Rücksicht auf den Bestand der Nutzungen mit Wirkung vom 25.02.2021 geändert.

I.A.5 Festsetzungen des Bebauungsplans

Das Plangebiet wird als Sondergebiet für die Hühnerhaltung ausgewiesen, denn durch die Änderungen im Baugesetzbuch zählen Hühner in dieser Größenordnung nicht mehr als landwirtschaftliche Tätigkeit und wären daher in einem Dorfgebiet nur als sonstige gewerbliche Nutzung zulässig gewesen. Da diese das Gebiet nicht dominieren darf, um die allgemeine Zweckbestimmung zu wahren, die Hühnerhaltung aber den weitaus größten Teil der Flächen belegt, war das nicht möglich. Ein Gewerbegebiet auszuweisen war angesichts der landschaftlichen Lage ebenfalls nicht sinnvoll, denn dort sind zwar die Hühner gut aufgehoben, ohne weitere Untersuchungen ist aber z.B. eine Stuhlfabrik in größerem Ausmaß (statt der Hühner) nicht sinnvoll.

Da noch eine Fülle von Tätigkeiten vorhanden sind, die der Nutzung eines Dorfgebietes entsprechen, wurden diese Nutzungen ebenfalls zugelassen. Sie dienen zum überwiegenden Teil auch der landschaftlichen Pflege und Nutzung der umgebenden Wald- und Wiesenflächen und sorgen dafür, die abwechslungsreiche Landschaft offen zu halten. Es bestand daher ein hohes Interesse, diese Nutzungen so zuzulassen, dass diese den jeweiligen Erfordernissen angepasst werden kann.

Aus gleichem Grund wurden auch die übrigen Bestimmungen so einfach wie möglich gehalten. So erfordern z.B. Investitionen in erneuerbare Energien immer wieder Anlagen, die ohne größere Änderungen im Bebauungsplan ermöglicht werden sollten.

Die private Verkehrsfläche wurde ergänzt, um dem § 30 BauGB Genüge zu tun, weil nicht ganz klar war, ob die Kreisstraße als örtliche Verkehrsfläche in diesem Sinne zu werten ist.

I.A.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Haupteerschließung des Gebiets erfolgt hauptsächlich über die Kreisstraße K1900 und die vorhandene private Verkehrsfläche. Die Ver- und Entsorgung bleibt durch den Kanal- und Leitungsbestand in der Kreisstraße K1900 weiter bestehen. Die Versorgung des Gebiets mit Strom und Medien (Telefon, Internet etc.) wird weiterhin über den Bestand gesichert. Die Entsorgung der Müllbehälter und somit auch die Erschließung für die Fahrzeuge des Müllentsorgungsunternehmens sind ebenfalls von der Kreisstraße K1900 aus gesichert. Änderungen an den Erschließungslagen waren daher nicht erforderlich.

I.A.7 Umweltverträglichkeit

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung untersucht und werden im Umweltbericht dokumentiert.

I.A.8 Grünordnung

Der Grünordnung kommt im Plangebiet eine besondere Bedeutung zu. Die Anpflanzung von Bäumen durch Pflanzgebote ermöglichen die landschaftliche Einbindung des Plangebiets und in geringem Umfang eine Minimierung des Eingriffs. Dieser ergibt sich aus der theoretisch möglichen Versiegelung im Vergleich zu dem derzeitigen Bestand.

Die weitere landschaftliche Einbindung ist auf den benachbarten Wieseflächen (außerhalb des Bebauungsplanes) durch die Pflanzung weiterer Bäume möglich. Diese Flächen sind größtenteils die Auslaufflächen für die Hühner, die Pflanzungen müssen daher auch geeignet sein, dem Habichtschutz zu dienen.

I.A.9 Bodenordnung

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich einschließlich der Verkehrsfläche in privatem Besitz. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich

II Textliche Festsetzungen

II.A Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Folgenden sind die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 2 BauGB sowie der BauNVO dargestellt.

1. Art der baulichen Nutzung

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

SO = Sondergebiet Hühnerhaltung (§ 11 BauNVO)

a) Zulässig sind Wirtschaftsstellen von Betrieben der Hühnerhaltung (Legehennen und Jungtiere) und die dazu gehörenden Anlagen zur Verarbeitung der Produkte (Eiersortier- und Waschanlagen, Verpackungsanlagen, Schlacht- und Kühlhäuser, Weiterverarbeitung zu Nudeln, Färbearbeitung für Ostereier, etc.)

b) Zulässig sind außerdem alle Nutzungen, wie sie in einem Dorfgebiet § 5 BauNVO zulässig sind

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörenden Wohnungen (hier Unterstände für forstwirtschaftliche Geräte und zur Herstellung von Häckselmaterial für erneuerbare Energien und Einstreu zur Geruchsbindung)
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen (derzeit Ziegenhaltung),
3. sonstige Wohngebäude (hier fremdvermietet alte Bausubstanz)
4. Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse (derzeit Handels GmbH zur Vermarktung von Hühnerfleisch, Eiern, Nudelprodukte, Futtermitteln und Betriebshilfsstoffen)
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (derzeit nur Hofladen)
6. Sonstige Gewerbebetriebe (derzeit Kraftfahrzeugwerkstatt und mechanische Werkstatt für Vorrichtungsbau in den alten Schmiedegebäuden, Solaranlagen auf den Dächern)
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (derzeit Pferdehaltung für Freizeit Zwecke)
8. Gartenbaubetriebe (derzeit nicht vorhanden)
9. Tankstellen (derzeit nur Betriebstankstellen)

Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die GRZ entsprechend Planeinschrieb nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO durch Eintrag im Lageplan festgesetzt.

Auf den unüberbaubaren Flächen sind Anlagen zulässig, die der artgerechten Tierhaltung dienen (z.B. Zäune, Unterstände und Deckungsstellen, Futterstellen).

4. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen

§ 18 Abs. BauNVO

Gebäude dürfen 12 m über 325 müNN (die im Mittel gemessenen Hoffläche) nicht überschreiten.

5. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Einzelbaumpflanzgebote

Die im Planteil 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.

Pflanzliste 1

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

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
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 ebenfalls zulässig.

Die Gehölze sind mit Nachweis des Ursprungsgebiets 11 – Südwestdeutsches Bergland nach VWV – Regiosaaten® zu beziehen.

Dachbegrünungen

Dächer bis 15 ° sind mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm zu begrünen. Die Substratschicht muss geeignet sein eine Vegetation von Wildkräutern und Gräsern zu ermöglichen.

6. Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz für die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere weist ein Defizit von 15.654 Ökopunkten (ÖP) aus. Dieses Defizit wird außerhalb des Geltungsbereichs durch einen Gehölzstreifen (Gebüsch feuchter Standorte auf Wiesenflächen) auf Flst.93 und 94 (5 ÖP pro m²), Einzelbäumen auf mittelwertigen Biotoptypen (Wiese) (480 ÖP pro Baum) auf den Flst. 90/3, 92, 93, 94, 95 ausgeglichen. Statt der Bäume können auch Kurzumtriebsplantagen als Habichtschutz hergestellt werden, wenn diese die gleiche Anzahl an ÖP erbringen. Baumpflanzungen auf den Flst. 86/2, 90/2 und 90/4 sind ebenfalls zulässig.

II.B Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs.4 BauGB und § 74 LBO)

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften sind als eigene Satzung beschlossen.

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

a) Dachaufbauten, Dacheinschnitte

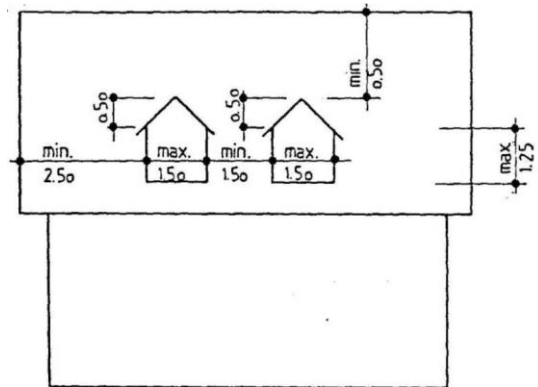
Entsprechend der Dachaufbautensatzung vom 25.03.1991 wird festgesetzt:

Dachaufbauten sind so zu wählen und zu gestalten, dass sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauteile miteinander übereinstimmen und mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Dachaufbauten sind nur bei einer Neigung des Hauptdaches von mind. 30° zulässig. Die aufgeführten Dachaufbauten sind entsprechend den Systemskizzen grundsätzlich zulässig.

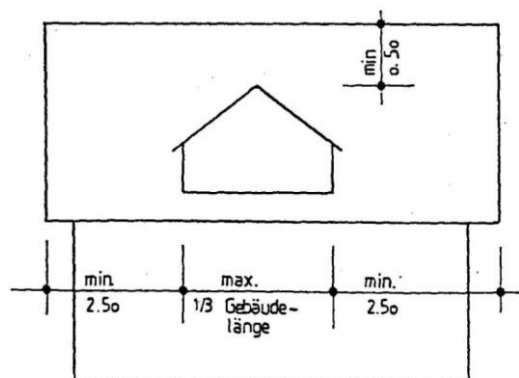
a).1 Giebelständige Gauben mit Sattel- und Walmbach, Dreiecksgauben (nur bei Satteldach zulässig und Gauben mit Segmentbogendach):

Die Gesamtlänge der Einzelgauben darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,50 m und zwischen den Gauben ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Die Höhe der Gauben vom Anschluss mit dem Hauptdach bis Oberkante Gesims darf 1,25 m nicht überschreiten. Der Abstand zur Traufe muss mindestens 0,9 m, in der Dachschräge gemessen, betragen. Die Gauben müssen mindestens die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen. Die Differenz zwischen Traufhöhe und Firsthöhe der Gaube muss mind. 0,5 m betragen.



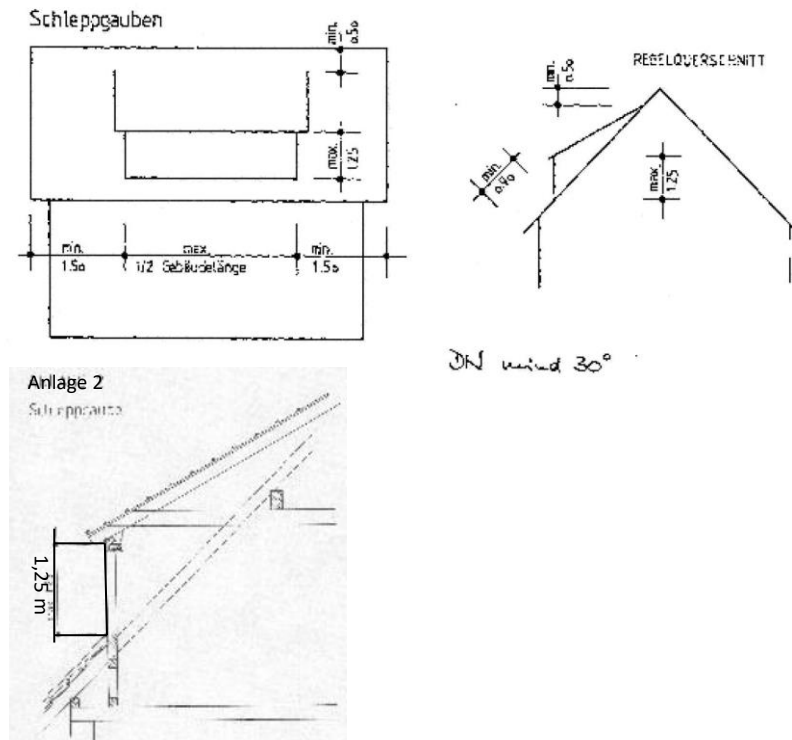
a).2 Zwerchgiebel und Zwerchhäuschen

Zwerchgiebel und Zwerchhäuschen dürfen in ihrer Länge 1/3 der Länge des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Der Anschnitt des Zwerchgiebeldaches mit dem Hauptdach muss senkrecht gemessen mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst liegen. Das Zwerchgiebeldach muss die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen. Material und Farbe der Dachdeckung des Zwerchgiebels bzw. des Zwerchhäuschens müssen dem Hauptdach entsprechen.



a).3 Schleppgauben

Die Gesamtlänge der Schleppgauben darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Höhe der Schleppgaube (Dachausschnitt) darf maximal 1,25 m betragen (vgl. Anlage 2). Der Abstand zur Traufe muss in der Dachschräge gemessen mindestens 0,9 m betragen. Schleppgauben müssen eine Minstdachneigung von 15° aufweisen des Anschnitts des Schleppgaubendaches mit dem Hauptdach muss senkrecht gemessen mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst liegen.



b) Fassadengestaltung:

Bei der Fassadengestaltung ist zu beachten: Außenfassaden sind zu verputzen oder entsprechend zu verkleiden und in gedeckten Farben auszuführen (Hellbezugswerte 20 – 80 nach Eurocolorsystem). Grelle Farbe, stark glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Solarenergieanlagen sind zulässig.

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

Werbeanlagen, die von der freien Landschaft aus einsehbar sind, sind nicht zulässig. Ein Firmenlogo oder Firmenschriftzug (an der Stätte der Leistung) gilt nicht als Werbeanlage im Sinne dieser Ziffer.

3. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zum Fahrbahnrand der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.

II.C Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise

1. Denkmalschutz

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Stadt 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. Gewässerrandstreifen

Entlang des Gewässers „Murr“ gelten die für Gewässerrandstreifen in der Breite von 5 m nach § 29 Abs. 1 Wassergesetz (WG) für Baden-Württemberg festgesetzten Bestimmungen. Der Gewässerrandstreifen ist von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten (§ 29 Abs. 3 WG). Auch die zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern oder die fortgeschwemmt werden können, ist nicht erlaubt (z.B. Schnittgut, Holzablagerungen oder auch Erdaablagerungen). Der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Bereich des Gewässerrandstreifens ist verboten.

Das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern ist nach § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verboten. Nach § 29 Abs. 2 WHG sind Bäume und Sträucher im Bereich des Gewässerrandstreifens zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Bei Bepflanzung im Gewässerrandstreifen ist auf eine standortgerechte Vegetation zu achten. Im Bereich des Gewässerrandstreifens ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen verboten.

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

Die Regelungen: „Bodenschutz“ bei Baumaßnahmen des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis sind zu berücksichtigen, siehe Merkblatt in Anhang 1.

4. Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Im Geltungsbereich des B-Planes liegt der Altstandort "Klingen 5" (teerverarbeitender Betrieb zwischen 1930 und 1949). Nach erfolgter Detailuntersuchung (Rammkernsondierung und Ergebnisbericht vom 10.10.2020) wurde diese Fläche für den Wirkungspfad Boden-



Grundwasser mit Handlungsbedarf "B-Belassen" und dem Kriterium "Gefahrenlage hinnehmbar" bewertet. Dies bedeutet, dass alle Eingriffe im Bereich des Altstandortes von einem Sachverständigen im Bereich der Altlastenbearbeitung zu begleiten sind. Es ist hier zudem mit Aushub zu rechnen, der nicht frei verwertbar ist.

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

5. Immissionsschutz

Durch die geplante Erweiterung der Lege- und Junghennenhaltung, wurde eine Bewertung der Zulässigkeit des Vorhabens im Hinblick auf zu erwartende Emissionen und daraus resultierender Immissionen, unter Berücksichtigung der im Umfeld gelegenen Schutzgüter, im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Gutachtens durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Bericht vom 30.10.2019 dargestellt.

6. Beleuchtungsanlagen

Es wird auf den neuen § 21 Naturschutzgesetz (NatSchG) zur insektenfreundlichen Beleuchtung hingewiesen, aus dem sich u.a. eine Verpflichtung der Gemeinden für neu zu errichtende Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen (ab 1.1.2021) ableiten lässt (s. Gesetz zur Änderung des Naturschutzgesetzes und des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes vom 23.07.2020, GBl. vom 30. Juli 2020, S. 651 ff.): Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z. B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Vegetation (z.B. Grünflächen, Bäume, Büsche) und Gewässer dürfen nicht beleuchtet werden. Die Lichtmenge ist gering zu halten: Beleuchtungsstärken von max. 5 Lux für Wege, max. 10 Lux für Parkplätze. Leuchtdichten für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtenden Flächen von max. 100 Candela/Quadratmeter für max. 10 m² Flächen, 5 Candela/Quadratmeter für größere Flächen. Anstrahlungen ohne Informations-vermittlung (wie z.B. Wand ohne Logo/Namen) sind zu vermeiden. Lichtlenkung nur durch voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (Upward Light Ratio = 0 %, besser Lichtstärkeklasse G6). Daher ist auf Bodenstrahler, freistrahkende Röhren und Kugelleuchten zu verzichten. Lichtpunkthöhen (an Gebäude oder auf Masten) sind so niedrig zu wählen, damit keine Abstrahlung über die Nutzungsfläche hinaus erfolgt. Auf die Nutzungszeit bedarfsorientierte Beleuchtung soll durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder Smart Technologien zeitlich begrenzt sein. Es sind ausschließlich Leuchtmittel mit bernsteinfarbenen bis max. warmweißen Farbtemperaturen (Orientierung 1800 bis max. 3000 Kelvin) zu verwenden. Wechsellicht (Änderungen des Betriebszustandes der Beleuchtungsanlage in weniger als 5 Minuten) darf nicht verwendet werden. Ebenso ist bewegtes Licht nicht zulässig. Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z.B. aufgrund nächtlicher Arbeitstätigkeiten) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen.

7. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. Im Norden geht das Plangebiet in ein Rutschgelände über (vgl. beigefügter Lageplan). Das Plangebiet könnte sich z. T. auf dem Rutschmassenfuß befinden. Über den genauen Umfang und die Aktivität des Rutschgebietes ist dem LGRB nichts Näheres bekannt. Bereits kleinere Eingriffe in das Hanggleichgewicht (z. B. Abgraben von Teilen des Rutschmassenfußes durch Anlegen von Baugruben) können zu einer Reaktivierung alter bzw. zur Bildung und neuer Gleitflächen führen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates mit der Rutschungsthematik vertrautes Ingenieurbüro empfohlen.

8. Grundwasser

Das Planungsvorhaben liegt außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasser- und Quellenschutzgebieten. Im Fall von anstehenden oder umgelagerten Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper), ist im Bereich des Planungsvorhabens mit zementangreifendem Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine zu rechnen.

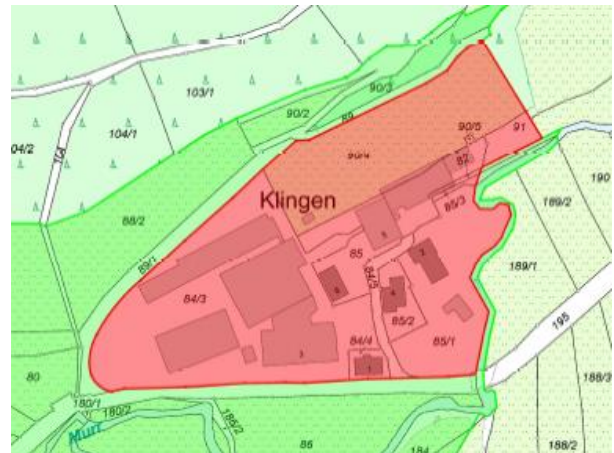
Im Bereich des Planungsvorhabens kann, insbesondere bei Hochwasserereignissen, im Talbereich der Murr hochstehendes Grundwasser mit geringen Flurabständen nicht ausgeschlossen werden.

9. Anbauabstand

Auf den Anbauabstand mit baulichen Anlagen zur K 1900 gemäß § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG), insbesondere § 22 Abs.6 wird hingewiesen. Außerdem wird auf die Schutzmaßnahmen in § 28 StrG hingewiesen.

10. Landschaftsschutzgebiet

Gemäß der Verordnung des Landratsamts Rems-Murr-Kreis zur Änderung der Verordnung des Landratsamtes Backnang zum Schutze von Landschaftsteilen im Landkreis Backnang vom 15. April 1971 in der Fassung vom 11. März 1981, zuletzt geändert am 25. Februar 2021, sind die Flächen nicht mehr Teil des Landschaftsschutzgebietes SGB-Nr. 1.19.035 „Göckel-, Otterbach- und oberes Murrtaal“.



Nordöstlich angrenzend unterliegen die Flächen dem Landschaftsschutz SGB Nr. 1.19.063 „Fornsbacher Talspinne – Hungerbühl – Hunnenburg“.

11. Regionaler Grünzug

Das Plangebiet liegt in einem Regionalen Grünzug, der lt. Plansatz 3.1.1 (Z) des Regionalplanes keiner weiteren Belastung, insbesondere durch Bebauung, ausgesetzt werden darf. Funktionswidrige Nutzungen sind ausgeschlossen. Bestandskräftige genehmigte bauliche Anlagen und Bebauungspläne im Außenbereich haben im Einzelfall Bestandsschutz. Erweiterungen sind im Rahmen der bisherigen Ausprägung möglich. Bei dem Gebäudebestand der Hammerschmiede handelt es sich um eine historisch gewachsene Struktur. Eine bauliche Entwicklung kann künftig im Wesentlichen nur innerhalb der bereits vorhandenen Gebäudebestands erfolgen. Vor diesem Hintergrund sind keine weiteren Beeinträchtigungen der Freiraumfunktionen zu erwarten.

12. Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Murrhardt vom 03.11.1995 wird hingewiesen: Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen im Sinne des § 37 Abs. 1 LBO in der Fassung vom 08.08.1995 wird in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße wie folgt festgesetzt:

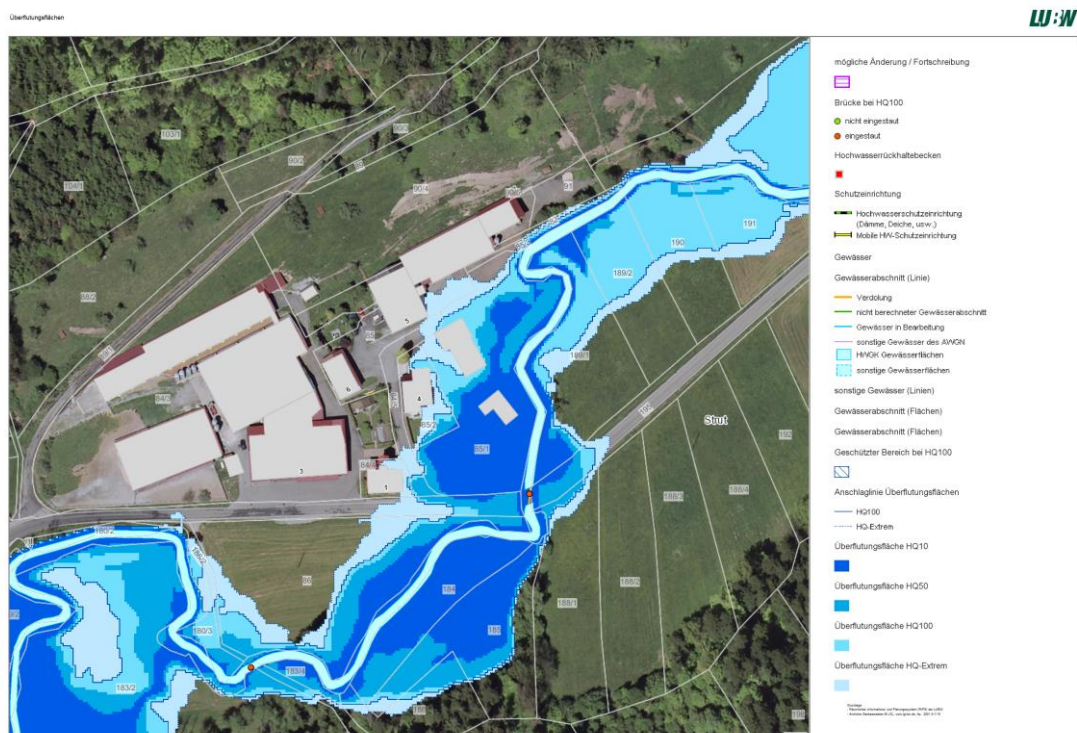
- bei einer Wohnfläche bis 40 m²: 1 Stellplatz
- für Wohnungen mit 41 m² bis 70 m²: 1,5 Stellplätze
- für Wohnungen mit mehr als 70 m² Wohnfläche: 2 Stellplätze

Halbe Stellplätze sind im Ergebnis aufzurunden. Für die Berechnung der Wohnfläche gelten §§ 42 bis 44 der 2. Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (Bundesgesetzblatt I S. 2178) mit der Maßgabe, dass § 44 Abs. 2 und Abs. 3 keine Anwendung finden und Wintergärten, Schwimmbäder und ähnliches im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 nicht angerechnet werden.

13. Hochwasserschutz

Nach den Hochwassergefahrenkarten (HWGK) des Landes Baden-Württemberg wird der südöstliche Planbereich geringfügig bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) der Murr überschwemmt und liegt daher im Risikogebiet nach § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Es ist auf eine hochwasserangepasste Bauweise zu achten und die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge sind zu berücksichtigen. Hinweise zur baulichen Vorsorge in Überschwemmungsgebieten können z. B. der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung im Internet unter https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/-Hochwasser/2016-08_Hochwasserschutzfibel_7.Aufl.pdf entnommen werden.

Ein Teil der Verkehrsfläche und ein Teil der Außenanlagen des Gebäudes 1, Flst. 84/4 liegen innerhalb der HQ 100 Linie. Dort sind gemäß § 78 Abs.3 die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen grundsätzlich untersagt. Auf die Genehmigung im Einzelfall (unter besonderen Auflagen) in Abs.5 wird hingewiesen.



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 Städtebau-recht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. 05 2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017.

Der Bebauungsplan setzt die räumlichen Grenzen fest (§ 9 Abs. 7 BauGB). Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gelten die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 Abs.6 LBO). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen oder örtliche Bauvorschriften sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Stadt werden aufgehoben.

IV **Verfahrensvermerke**

1.	Aufstellungsbeschluss am (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	17.12.2020
2.	Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	am	17.12.2020
3.	Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 und Nr. 2 (§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt	am	19.12.2020
4.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	vom bis	05.01.2021 08.02.2021
5.	Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) Fristverlängerung auf Antrag	Schreiben vom 28.12.2020 bis bis	08.02.2021 25.02.2021
6.	Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	...
7.	Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 6 (§ 3 Abs. 2 BauGB) im Amtsblatt	am	...
8.	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 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. 11 (§ 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 eingestuftes 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>.