

Landkreis: Rems-Murr-Kreis  
Stadt: Murrhardt  
Gemarkung: Murrhardt

# Bebauungsplan nach § 13b BauGB und örtliche Bauvorschriften

## Maienweg

Maßstab 1: 500

**ENTWURF**

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Bebauungsvorschlag des Ingenieurbüros Käser zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer: 120180167



**Vermessung · Stadtplanung**

Käser Ingenieure GmbH + Co. KG

**Büro Fellbach**

Hintere Straße 18, 70734 Fellbach

Tel.: 0711 / 95 79 59 - 0, Fax: - 30

fellbach@kaeser-ingenieure.de

www.kaeser-ingenieure.de

Fellbach, den 18.11.2021

### **Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	18.11.2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	.....
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	von	..... bis .....
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	von	..... bis .....
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	.....
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	von	..... bis .....
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am	.....

Ausgefertigt: Murrhardt, den .....

Armin Mößner, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, In - Kraft - Treten (§ 10 (3) BauGB) am .....

Zur Beurkundung:

Armin Mößner, Bürgermeister

# Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

**Rechtsgrundlagen:** §§ 2, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

**Aufhebungen:** Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

**Festsetzungen:** In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## 1. Bebauungsplan „Maienweg“ Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO. Anlagen für Kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 4 (2) Nr. 3 werden gemäß § 1 (5) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1 bis 5 werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan

a) Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr.1 BauNVO + § 19 BauNVO)

b) Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) Nr.4 BauNVO + § 18 BauNVO)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der Traufhöhe (TH, Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) und der Firsthöhe (FH, Schnittpunkte der Dachhautoberkanten) in Metern über Normalnull (m üNN), festgesetzt. Unterschreitungen sind zulässig.

Die festgesetzte Traufhöhe ist auf mindestens der 2/3 der Trauflänge einzuhalten.

c) Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Nr.3 BauNVO + § 20 BauNVO)

Zulässig sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen (Z = II).

### 1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan als Normalnullhöhe (m üNN) festgesetzt. Abweichungen von +/- 0,5 m sind zulässig.

### 1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Längsachsen der Gebäude parallel zu den Richtungspfeilen im Plan.

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

Offene Bauweise. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

## **1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Zulässige Zahl der Wohnungen: Entsprechend Planeintrag.

Die zulässige Zahl der Wohnungen ist beschränkt auf zwei Wohnungen je Einzelhaus und eine Wohnung je Doppelhaushälfte.

## **1.7 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
2. Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen und Vorbauten im Sinne des § 5 (6) LBO um bis zu 1,5 m sind zulässig. Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen mit Terrassen sind allgemein zulässig. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen, die nachbarrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten.

## **1.8 Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**

- a) Garagen - eingeschossig -, überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ga) zulässig. Sie können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Offene Stellplätze sind allgemein außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- b) Von befestigten Verkehrsflächen müssen mit seitlichen oder hinteren Außenwänden Abstände von mindestens 0,5 m eingehalten werden. Der Ein- und Ausfahrtsbereich von Garagen muss mind. 5,0 m, der von überdachten Stellplätzen (Carports) ohne geschlossene Außenwände mind. 1,0 m Abstand zur Verkehrsfläche einhalten.
- c) Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne des § 2 (2) LBO sind bis zu einer Größe von max. 30 m<sup>3</sup> auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ihre Anzahl ist auf ein (1) Nebengebäude je Baugrundstück beschränkt.

Von öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Abstand von mind. 2,0 m eingehalten werden.

## **1.9 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

### **a) Öffentliche Grünfläche – Erhalt des Gehölzbestands -**

Auf der öffentlichen Grünfläche sind die bestehenden Gehölze zu erhalten, zu unterhalten und bei Abgang durch standortgerechte heimische Laubgehölze zu ersetzen.

### **b) Private Grünfläche – Haus- und Erholungsgärten**

Innerhalb der privaten Grünflächen ist je Grundstück ein Gebäude zur Lagerung von Gartenwerkzeug (Geschirrhütte) von maximal 30 m<sup>3</sup> zulässig. Zusätzlich sind in den privaten Erholungsgärten Terrassen bis maximal 20 m<sup>2</sup> Grundfläche und sonstige typische Nutzungen (Spielgeräte, Gartenwege etc.) zulässig.

Geländeveränderungen sind in der privaten Grünfläche ausgeschlossen.

### **c) Grünflächen als Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche (Verkehrsrün)**

Grundstückszufahrten bis zu einer Breite von maximal 6 m zulässig.

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

- a) Die Befestigung von Stellplätzen darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ist unzulässig.
- b) Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigung ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederwendung zuzuführen.
- c) Zur Minimierung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigung sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.

- d) Insektenschonende Beleuchtung des Plangebietes: Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
- e) Nicht vorhabenbedingt in Anspruch genommenen Gehölzbestände sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen und zu erhalten.
- f) Stützmauern, Lichtschächte und Entwässerungsanlagen sind so anzulegen, dass keine Fallen für Kleintiere entstehen.

#### **1.11 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

- a) Pflanzzwang – Einzelbäume (PZ/E): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend. (Artenempfehlung siehe 1.11 b).
- b) Artenempfehlung zum Pflanzzwang: **Bäume**, 4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 bzw. 18-20 (Sortenauswahl ist möglich): Bergahorn, Birne, Eisbeere, Feldahorn, Gewöhnliche Traubenkirsche, Hainbuche, Speierling, Spitzahorn, Vogelbeere, Vogelkirsche, Winterlinde, heimische Obstbäume. **Sträucher**, 2 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 40 -60 cm /100 - 150 cm: Echte Hunds-Rose, Haselnuss, Heckenkirsche, Gewöhnlicher Liguster, Gewöhnliches Pfaffenhütchen, Gemeiner Schneeball, Roter Hartriegel, Schwarzer Holunder, Trauben-Holunder, Wolliger Schneeball, Wein-Rose.

#### **1.12 Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**

Auf der mit Pflanzbindung (Pb) belegten Fläche sind die bestehenden Obstbäume zu erhalten, zu unterhalten und bei Abgang durch standortgerechte heimische Obstbäume zu ersetzen.

#### **1.13 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

- a) Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücke unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von 25 cm erforderlich und ohne Entschädigung zu dulden. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten).
- b) Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den Baugrundstücken ohne Entschädigung zu dulden.

## Hinweise:

- a) Auf die Einhaltung der Bestimmungen der § 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.)
- b) Die Inhalte des Merkblattes „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis sind bei allen Erdarbeiten zu beachten (Download unter [www.rems-murr-kreis.de](http://www.rems-murr-kreis.de) ► Landratsamt Politik ► Bürgerservice ► Online-Service ► Formulare ► Umweltschutz).
- c) Beim Bau und Betrieb von Zisternen ist das Merkblattes „Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis sind bei allen Erdarbeiten zu beachten (Download unter [www.rems-murr-kreis.de](http://www.rems-murr-kreis.de) ► Landratsamt Politik ► Bürgerservice ► Online-Service ► Formulare ► Umweltschutz).
- d) Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer von an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.
- e) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor deren Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 43 (1) und (6) WG).
- f) Auf Grundlage der geologischen Untergrundverhältnisse werden den Bauherren objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 empfohlen.
- g) Bei Gehölzrodungen und Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass keine Lebensstätten geschützter Tierarten (z.B. Vogelnester, Fledermausquartiere, Mulch bewohnende Käfer oder Eidechsenvorkommen) beeinträchtigt werden. Es wird empfohlen, dass sich die Bauherren die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit durch einen Sachkundigen bestätigen lassen. Eventuell erforderliche Gehölzrodungen dürfen nicht in der Vegetationsperiode von 01. März bis 30. September durchgeführt werden.
- h) Auf den im Plan gekennzeichneten Baugrundstücken ist aufgrund der gegebenen Höhenlage des Schmutzwasserkanals eine Entwässerung der Untergeschosse im Freispiegel nicht möglich, d.h. es sind private Hebeanlagen in den Schmutzwasserkanal erforderlich.
- i) Zur Sicherstellung eines ausreichenden Wasserdrucks bei der Trinkwasserversorgung sind für die Gebäude private Druckerhöhungsanlagen vorzusehen.

## 2. Örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Maienweg“:

### 2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: Entsprechend Planeintrag;
- b) Farbgebung der Dächer der Hauptgebäude: Die geneigten Dachflächen sind mit kleinformatischen (Ziegelgröße), naturroten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachdeckungselementen einzudecken. Bei Doppelhäusern ist die Farbgebung der Dächer einheitlich zu wählen. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen.  
  
Von der Farbfestsetzung ausgenommen sind Anlagen zur Energieumwandlung und begrünte Dächer.
- c) Dachform der Garagen und Carports - soweit sie nicht in das Hauptgebäude integriert sind - ausschließlich begrüntes Flachdach (bis DN 10°).
- d) Dachaufbauten: Es gilt die Dachaufbautensatzung der Stadt Murrhardt vom 25.03.1991.
- e) Farbgebung der Außenfassaden: Zulässig sind gedeckte Farben; leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig.

### 2.2 Einfriedungen und Stützbauwerke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

#### a) Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind lebende Einfriedungen nur als Hecken aus heimischen Sträuchern (z.B. Wildrose, Holunder, Hasel, Liguster, Schneeball, Hartriegel, Hainbuche) – auch mit darin einbezogenem Maschen- oder Knüpfdraht – bis 1,20 m Höhe zulässig. Von befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen ist mit festen Einfriedungen ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Zugelassen sind nur Zäune, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern.

#### b) Stützmauern

Stützmauern sind ausschließlich als Natursteinmauern zulässig. Stützmauern über 1,0 m Höhe sind abgestuft auszuführen. Dabei sind die Mauerzeilen um mindestens 1,5 m gegenüber der jeweils darunterliegenden Mauerzeile zurückzusetzen. Eine Mauerzeile darf eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Stützmauern bis maximal 0,8 m Höhe zulässig. Verbleibende Höhenunterschiede sind abzuböschten. Von befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen und Feldwegen ist mit Stützmauern ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

Stützmauern sind zu begrünen. Die horizontalen Flächen zwischen abgestuft ausgeführten Mauerzeilen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen.

### 2.3 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücksteile (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

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

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

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

### 2.4 Antennenanlagen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist max. 1 Außenantenne und 1 Parabolantenne zulässig.

## **2.5 Erhöhung der Zahl der Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße wie folgt festgesetzt:

- a) bei einer Wohnfläche bis zu 40 m<sup>2</sup>                      1 Stellplatz je Wohnung
- b) zwischen 41 und 70 m<sup>2</sup>                                      1,5 Stellplätze je Wohnung
- c) bei Wohnungen über 70 m<sup>2</sup>                                  2 Stellplätze je Wohnung

Halbe Stellplätze sind im Gesamtergebnis aufzurunden.