

Stadt Murrhardt

OT Murrhardt

Bebauungsplan

"Hörschbach-Hasenhof IV – 2. Änderung"

Textliche Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften

Planteil liegt in gesonderter Ausführung vor

Vorentwurf für die frühzeitigen Beteiligung

Stand: 18.11.2021



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: 21.108

INHALT

SEITE

I	Textliche Festsetzungen	1
	I.A Planungsrechtliche Festsetzungen	1
	I.B Örtliche Bauvorschriften.....	6
	I.C Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise.....	8
II	Rechtsgrundlagen.....	12
III	Verfahrensvermerke.....	13
A	Anlagen.....	14

I **Textliche Festsetzungen**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Planteil zum Bebauungsplan.

I.A **Planungsrechtliche Festsetzungen**

Im Folgenden sind die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1, 2 und 3 BauGB, sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt.

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1 – 11 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Planteil.

SO = Sonstiges Sondergebiete (§ 11 Abs. 3 BauNVO),
Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel

Zulässig ist Lebensmitteleinzelhandel mit branchenüblichen Randsortimenten und mit einer jeweiligen maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m². Randsortimente, die nicht der Grundversorgung dienen, dürfen nur auf max. 15 % der Verkaufsfläche angeboten werden (vgl. GMA – Auswirkungsanalyse vom 15.12.2020).

Zulässig sind eine Apotheke mit Arzneimitteln, medizinische und orthopädische Produkte mit max. 50 m² Verkaufsfläche und eine Bäckerei mit Café mit max. 85 m² Verkaufsfläche.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Siehe Einschrieb im Planteil.

2.1 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.3 BauGB, § 16 Abs. 4 und § 18 BauNVO)

Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Metern über Normalnull (NN):

Die gewählte EFH kann von der im Planteil festgesetzten EFH um +/- 0,3 m abweichen.

Höhe baulicher Anlagen:

Im SO ist die maximale Gebäudehöhe (GH) durch die gewählte EFH und den entstehenden Dachhochpunkt definiert. Es gilt die Oberkante der Attika als Dachhochpunkt. Die maximal mögliche Gebäudehöhe (GH) beträgt 8,5 m, ab der gewählten EFH.

Haustechnische Anlagen (incl. Brüstungen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie), sind bei Flachdachgebäuden bis zu einem Meter über der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe zulässig.

2.2 Grundflächenzahl
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 4 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Planteil.

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

Entsprechend Einschrieb Nutzungsschablone im Planteil.

a = abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO, Gebäude sind im Sinne der offenen Bauweise mit einer max. Gebäudelänge von 127 m zu errichten.

4. **Stellung der baulichen Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gebäudehaupttrichtung gemäß Eintragung im Planteil.

5. **Überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB sowie § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baufenster festgesetzt.

Offene Stellplätze sind in den überbaubaren und in den dafür gekennzeichneten Fläche zulässig.

Nebenanlagen bis zu einer maximalen Größe von 20 m² Grundfläche sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Weitere Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

6. **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das im Süden gelegene Leitungsrecht (LR) dient zur Aufnahme bestehender Schmutz- und Regenwasserkanäle, sowie der gesicherten Entwässerung des Oberflächenwassers des Plangebiets, zugunsten der Stadt Murrhardt.

7. Öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

Die öffentliche Grünfläche dient der Gewährleistung des Gewässerrandstreifens sowie der Führung eines bestehenden unbefestigten Fußwegs. Die öffentliche Grünfläche ist als artenreiche Wiesen anzulegen und dauerhaft extensiv zu pflegen. Zur Ansaat dient eine standortgerechte, artenreiche Wiesenmischung mit mindestens 30% Blumen- und 70% Gräseranteil (s. Pflanzliste 1).

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Natur
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20)

Nicht zugelassen sind bei Attiken und Dacheindeckungen unbeschichtetes Zink, Blei, Kupfer oder andere Materialien, bei denen durch Auswaschung Schadstoffe in den Boden und das Grund- und Oberflächenwasser gelangen können.

Zur Vermeidung von Vogelschlag, sind Glasfassaden vogelschonend auszubilden. Spiegelnde, großflächige Glaselemente sind nicht zulässig. Für Glasflächen und Fassaden mit einer Größe von mehr als 5 m² und freiem Gebäudedurchblick durch direkt gegenüberliegende Glasflächen derselben Größe, ist Vogelschutzglas zu verwenden. Dabei handelt es sich um Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %, das entweder transluzent ist, flächige Markierungen auf den Scheiben oder eine UV-reflektierende, transparente Beschichtung aufweist.

9. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Pflanzenliste 1 (Öffentliche Grünfläche)

Produktionsraum 7, Ansaatstärke: 5 g/m² (50 kg/ha)

Blumen mindestens 30%		
<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Schafgarbe	
<i>Agrimonia eupatoria</i>	Kleiner Odermennig	
<i>Barbarea vulgaris</i>	Echtes Barbarakraut	
<i>Betonica officinalis</i>	Heilziest	
<i>Campanula patula</i>	Wiesen-Glockenblume	
<i>Campanula rapunculoides</i>	Acker-Glockenblume	
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume	
<i>Centaurea cyanus</i>	Kornblume	
<i>Centaurea jacea</i>	Wiesen-Flockenblume	
<i>Cichorium intybus</i>	Gewöhnliche Wegwarte	
<i>Clinopodium vulgare</i>	Gewöhnlicher Wirbeldost	
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre	
<i>Echium vulgare</i>	Gewöhnlicher Natternkopf	
<i>Galium album</i>	Weißes Labkraut	
<i>Galium verum</i>	Echtes Labkraut	
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut	

<i>Hypochaeris radicata</i>	Gewöhnliches Ferkelkraut	
<i>Knautia arvensis</i>	Acker-Witwenblume	
<i>Leontodon autumnalis</i>	Herbst-Löwenzahn	
<i>Leontodon hispidus</i>	Rauer Löwenzahn	
<i>Leucanthemum ircutianum/vulgare</i>	Wiesen-Margerite	
<i>Linaria vulgaris</i>	Gewöhnliches Leinkraut	
<i>Lotus corniculatus</i>	Hornschotenklee	
<i>Medicago lupulina</i>	Gelbklee	
<i>Origanum vulgare</i>	Gewöhnlicher Dost	
<i>Papaver rhoeas</i>	Klatschmohn	
<i>Pastinaca sativa</i>	Gewöhnlicher Pastinak	
<i>Picris hieracioides</i>	Gewöhnliches Bitterkraut	
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich	
<i>Plantago media</i>	Mittlerer Wegerich	
<i>Prunella vulgaris</i>	Gewöhnliche Braunelle	
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß	
<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauerampfer	
<i>Salvia pratensis</i>	Wiesen-Salbei	
<i>Sanguisorba minor</i>	Kleiner Wiesenknopf	
<i>Silene latifolia ssp. alba</i>	Weißer Lichtnelke	
<i>Silene nutans</i>	Nickendes Leimkraut	
<i>Silene vulgaris</i>	Gewöhnliches Leimkraut	
<i>Stachys sylvatica</i>	Wald-Ziest	
<i>Trifolium campestre</i>	Feldklee	
<i>Trifolium medium</i>	Mittlerer Klee	
<i>Verbascum nigrum</i>	Schwarze Königskerze	
<i>Verbascum thapsus</i>	Kleinblütige Königskerze	
Gräser maximal 70%		
<i>Agrostis capillaris</i>	Rotes Straußgras	
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Gewöhnliches Ruchgras	
<i>Briza media</i>	Gewöhnliches Zittergras	
<i>Bromus erectus</i>	Aufrechte Trespe	
<i>Bromus hordeaceus</i>	Weiche Trespe	
<i>Cynosurus cristatus</i>	Weide-Kammgras	
<i>Festuca guestfalica (ovina)</i>	Schafschwingel	
<i>Festuca rubra</i>	Horst-Rotschwingel	
<i>Lolium perenne</i>	Deutsches Weidelgras	
<i>Poa angustifolia</i>	Schmalblättriges Rispengras	
<i>Poa compressa</i>	Platthalm-Rispengras	

Einzelbaumpflanzgebote

Die im Planteil gekennzeichneten Pflanzgebote entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste 2 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, jedoch muss mindestens 1 m Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten werden.

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. Für die geeignete Auswahl der aufgeführten Baumarten wird auf die jeweils aktuelle Liste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz zu Straßenbäumen (GALK-Liste) verwiesen.

Pflanzenliste 2

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

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Quercus robur	-	Stieleiche
Quercus petrea	-	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Sorbus aria	-	Echte Mehlbeere
Sorbus intermedia	-	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Ulmus laevis	-	Flatterulme

Pflanz-Qualitäten / Mindestanspruch an die Laubbäume:

An allen Gehölzen ist ein Verdunstungsschutz um den Stamm bis zum Kronenansatz anzubringen. In Bereichen im Übergang zur offenen Landschaft sind an allen Gehölzen ein Verbiss- und ein Wühlmausschutz anzubringen.

Einzelbaumpflanzbindung

Die als Pflanzbindung eingetragenen Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang nach der Pflanzliste 2 neu zu pflanzen.

Flachdachbegrünungen

Flachdächer von Hauptgebäuden sind dauerhaft zu begrünen. Der Aufbau einer Substratschicht muss mindestens 8 cm betragen und wenigstens eine Vegetation von Wildkräutern und Gräsern ermöglichen. Zur Ansaat dient eine niederwüchsige, artenreiche Saatgutmischung mit mindestens 50 % Blumenanteil und 50 % Gräsern bzw. Sedumsprossenmischung. Solarenergieanlagen sind auf begrüntem Dächern aufgeständert zulässig.

I.B Örtliche Bauvorschriften

(§74 LBO)

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:

festgesetzt sind für Dächer von Hauptgebäuden:

- Flachdächer (FD), Dachneigung bis 5°, extensiv begrünt

Für Dächer von Nebenanlagen:

Nebenanlagen sind als Flachdach (FD) anzulegen. Auf den Flachdächern von Nebenanlagen sind haustechnische Anlagen wie Photovoltaik- und Solarthermieanlagen zulässig.

Dacheindeckungen aus glänzenden oder stark reflektierenden Materialien sind (bis auf Solarenergieanlagen) unzulässig.

b) Fassadengestaltung

Unzulässig bei der Fassadengestaltung sind hochglänzende Metalle sowie grelle und leuchtende Farben. Zugelassen sind Holzfassaden, Holzverbundmaterial, verputzte Fassaden in ortstypischen Farben sowie Naturstein und Glas.

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

Als Einfriedung sind Hecken- und Strauchpflanzungen aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen sowie tote Einfriedungen (bspw. Drahtzäune) zulässig. Tote Einfriedungen dürfen nur ausnahmsweise höher als 1,8 m sein. Die Hecken- und Strauchpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

3. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 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.

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

Das Niederschlagswasser wird über die begrünten Dächer gedrosselt an den Regenwasserkanal im Bereich des Leitungsrecht und weiter in den Vorfluter den Hörschbach abgeleitet und so dem Landschaftswasserhaushalt wieder zu Verfügung gestellt.

5. Werbeanlagen
(§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade bis zur Höhe der Attika zulässig. Ausnahmsweise kann eine freistehende Werbeanlage mit einer Höhe bis max. 15 m zugelassen werden. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

I.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 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 Wasserschutzgebiet.

Bauvorhaben im Plangebiet führen mit hoher Wahrscheinlichkeit insbesondere bei Untergeschossen oder Kellern zu Eingriffen ins Grundwasser. Eingriffe in das Grundwasser bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, welche rechtzeitig beim Landratsamt, Amt für Umweltschutz, zu beantragen ist. Das online verfügbare Merkblatt "Bauen im Grundwasser" ist zu beachten.

Auf § 55 Abs.2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird hingewiesen: Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Es ist sinnvoll, dies gleich bei der Planung von Stellplätzen, Zuwegungen, Terrassenflächen oder Vordächern zu beachten.

Die Nutzung einer Wasseranlage mit Nicht-Trinkwasserqualität (Zisternen zur Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung) ist dem Landratsamt nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung anzuzeigen. Auf das Merkblatt des Landratsamts Rems-Murr-Kreis zur "Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke" wird verwiesen (siehe Anlage A.2).

3. Gewässerrandstreifen

Entlang des Gewässers „Hörschbach“ 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.

4. Bodenschutz (BBodSchG, LBodSchAG)

Die Regelungen: „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis (Siehe Anlage A.1) sind zu berücksichtigen. Ein Erdmassenausgleich im Sinne des aktuellen Landeskreislaufwirtschaftsgesetzes (LKreiWiG) wird angestrebt.

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.

Geologie: Das den Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren beigelegte Baugrundgutachten des Ing.-büros AS Reutemann (Stand 29.06.2021) ist zu beachten.

5. Altlasten

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

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

6. Nutzung der Solarenergie und Dachbegrünung

Das überarbeitete Klimaschutzgesetz Baden- Württemberg enthält (für Nichtwohngebäude) eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen bei Anträgen auf Baugenehmigung, die ab dem 01.01.2022 bei der zuständigen Behörde eingehen.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind unter Berücksichtigung der Festsetzungen im Bebauungsplan und in den örtlichen Bauvorschriften im Plangebiet allgemein zulässig und empfohlen. Die vielfältigen positiven Eigenschaften eines Gründachs für das innerörtliche Kleinklima, Staubbindung, die Niederschlagswasserrückhaltung, Bauwerksschutz, Wärmeisolierung und Hitzeschutz, sowie als Lebensraum für Pflanzen und Tiere werden kombiniert mit der solaren Ausnutzung durch Photovoltaik- und/oder Solarthermieanlagen. Dabei wird die Leistungsfähigkeit der Solaranlagen durch die Verdunstungskühle der darunter befindlichen Vegetation noch gesteigert. Es entsteht ein Synergieeffekt.

7. Beleuchtungsanlagen

Haltevorrichtungen, Masten und Leitungen der Straßenbeleuchtung sind gemäß § 126 BauGB auf der privaten Grundstücksfläche zu dulden.

Es wird auf den neuen § 21 Naturschutzgesetz zur insektenfreundlichen Beleuchtung hingewiesen, aus dem sich u.a. eine Verpflichtung der Gemeinden für neu zu errichtenden Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen (ab 01.01.2021) 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 Informationsvermittlung (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.

8. Hochwasserschutz

Nach den Hochwassergefahrenkarten (HWGK) des Landes Baden-Württemberg liegt das Plangebiet zu großen Teilen innerhalb der HQ 100 Linie. Dort sind gemäß § 78 Abs.4 Satz 1 die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen grundsätzlich untersagt. Auf die Genehmigung im Einzelfall (unter besonderen Auflagen) in Abs. 5 wird hingewiesen. Es ist auf eine hochwasserangepasste Bauweise zu achten und das Merkblatt "Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge" (Anlage 3) ist zu berücksichtigen.

II **Rechtsgrundlagen**

BauGB (2004): Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

BauNVO (1990): Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

PlanzV 90 (1990): Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

LBO (2010): Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019.

Der Planteil des Bebauungsplans legt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB). Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen nach dem BauGB und 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.

III **Verfahrensvermerke**

- | | | |
|-----|---|--------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | am 18.11.2021 |
| 2. | Beschluss zur Frühzeitigen Beteiligung | am 18.11.2021 |
| 3. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 und 2
im Amtsblatt (§ 3 Abs. 1 BauGB) | am 27.11.2021 |
| 4. | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 Abs. 1 BauGB) | vom ...
bis ... |
| 5. | Frühzeitige Unterrichtung der Behörden
sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) | vom ...
bis ... |
| 6. | Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) | am ... |
| 7. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 6
(§ 3 Abs. 2 BauGB) | am ... |
| 8. | Öffentliche Auslegung des Planentwurfs
(§ 3 Abs. 2 BauGB) | vom ...
bis ... |
| 9. | Einholung von Stellungnahmen der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§ 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB) | vom ...
bis ... |
| 10. | Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes
(§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW) | am ... |
| 11. | Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften
(§ 74 Abs. 1 und 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW) | am ... |
| | Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche
Bekanntmachung von 14. (§ 10 Abs. 3 BauGB) | am ... |
| | Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche
Bekanntmachung von 15. (§ 10 Abs. 3 BauGB) | am ... |

Ausfertigung:

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht.

Murrhardt, den

.....
Armin Mößner
Bürgermeister

A Anlagen

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>.

A.2 Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke



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>.

MB_Speicher_Regen.doc

Stand: 25.01.2013



Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge

- auch bezüglich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen -

Wird der Planbereich eines Bebauungsplanes oder eines Einzelbauvorhabens bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100) überschwemmt oder befindet er sich hinter einer Hochwasserschutzanlage, sind bei der Umsetzung des Vorhabens die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge sowie der § 50 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten.

Unter **Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge** versteht man Verhaltens-, Bau- und Risikovorsorge. Verhaltensvorsorge setzt voraus, dass die im Falle eines Hochwassers Betroffenen wissen, wie sich Hochwasserereignisse auf Grundstücke und Einrichtungen auswirken können bzw. sich in der Vergangenheit ausgewirkt haben. Die Betroffenen sind verpflichtet, sich selbstständig Informationen über Hochwasserereignisse zu beschaffen sowie sich über das notwendige Verhalten im Hochwasserfall zu informieren.

Umfangreiche Informationen zur Hochwasserschutzstrategie des Landes Baden-Württemberg können auf der Homepage des Umweltministeriums unter folgendem Link abgerufen werden:

<http://um.baden-wuerttemberg.de/de/umwelt-natur/schutz-natuerlicher-lebensgrundlagen/wasser/hochwasser/>.

Bauvorsorge bedeutet Objektschutz (z. B. Erhöhung der Erdgeschossfußbodenhöhe, Schutz vor Rückstau aus dem Abwasser- bzw. Regenwasserkanal, Verzicht auf Keller und Tiefgaragen, Weglassen oder Sicherung von Kellerfenstern) sowie weitere bauliche Maßnahmen (z. B. Verwendung angepasster Baumaterialien, angepasste Nutzung). Risikovorsorge wird betrieben, wenn z. B. eine Hochwasserversicherung abgeschlossen wird. Durch alle genannten Maßnahmen können sich Grundstücksbesitzer und Bürger vor Hochwasserschäden schützen. Jeder Bürger hat selbst in Abhängigkeit des Hochwasserrisikos den erforderlichen Objektschutz durchzuführen. Oftmals werden Festsetzungen oder Hinweise für eine hochwasserverträgliche Bebauung auch in den Bebauungsplänen der Kommunen festgelegt.

Gemäß § 50 AwSV dürfen **Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen** nur errichtet und betrieben werden, wenn insbesondere wassergefährdende Stoffe durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden. Hierzu müssen Anlagen gegen Auftrieb, Überflutung oder Beschädigung durch Treibgut gesichert sein.

Der ordnungsgemäße Betrieb einer Anlage liegt gemäß § 46 Absatz 1 AwSV im Verantwortungsbereich des Anlagenbetreibers. Überwachungs- und Prüfpflichten des Anlagenbetreibers in gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten sind in § 46 Absatz 2 und 3 AwSV und den zugehörigen Anlagen 5 und 6 geregelt.

Das Landratsamt verweist auf § 47 Absatz 1 AwSV, nach dem Prüfungen der Anlage nur durch einen Sachverständigen durchgeführt werden dürfen. Ebenfalls wird auch auf die Fachbetriebspflicht gemäß § 45 AwSV verwiesen, nach der die dort beschriebenen Anlagen nur durch einen Fachbetrieb errichtet, von innen gereinigt, instand gesetzt und stillgelegt werden dürfen. Solche Anlagen sind z. B. Heizölanlagen mit einem Volumen größer 1.000 Liter.

Für die Erstprüfung von vor dem 01.08.2017 bestehender Tanks über 1.000 Liter in Überschwemmungsgebieten bestehen in Abhängigkeit der Inbetriebnahme folgende Übergangsfristen:

Inbetriebnahme vor dem 01.01.1971:	bis zum 01.08.2019
Inbetriebnahme zwischen 01.01.1971 und 31.12.1975:	bis zum 01.08.2021
Inbetriebnahme zwischen 01.01.1976 und 31.12.1982:	bis zum 01.08.2023
Inbetriebnahme zwischen 01.01.1983 und 31.12.1993:	bis zum 01.08.2025
Inbetriebnahme nach dem 31.12.1993:	bis zum 01.08.2027.

Des Weiteren gibt das Landratsamt folgende Empfehlungen:

- Bei Neuerrichtungen sollte geprüft werden, ob ein hochwasserfreier Aufstellungsort, z. B. ein höheres Stockwerk im Gebäude oder ein höheres Fundament zur Verfügung steht beziehungsweise errichtet werden kann.
- Bei Neuerrichtungen und der wesentlichen Änderung kommen neben der hochwassersicheren Ausführung von Anlagen als Alternative die Verwendung von weniger gefährlichen Stoffen, z. B. der Einsatz alternativer Brenntechnologien als Ersatz einer Heizölanlage oder der Einsatz trockener Bearbeitungstechniken als Ersatz für Kühlschmierstoffe in Betracht.