

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

Bebauungsplan nach § 13b BauGB und örtliche Bauvorschriften

Höhenweg – Erweiterung

Maßstab 1: 500

ENTWURF

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

Projektnummer: 120180166



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 09.02.2023

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am.....
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am.....
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) 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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) 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 „Höhenweg – Erweiterung“ Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Reines Wohngebiet (WR) - § 3 BauNVO.

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.

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

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan als Obergrenzen in Normalnullhöhe (m üNN) festgesetzt. Unterschreitungen sind zulässig.

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

Längsachsen der Gebäude parallel zu den Richtungspfeilen im Plan. Abweichungen bis maximal 5° sind zulässig.

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

von § 22 (1) BauNVO abweichende Bauweise. Zulässig sind Einzelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 13 m und mit seitlichen Grenzabstände im Sinne der offenen Bauweise (a).

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

Die zulässige Zahl der Wohnungen ist begrenzt auf zwei Wohnungen im Einzelhaus (vgl. Plan-einschrieb).

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. Terrassen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen für Garagen und Nebenanlagen (Ga/Na) zulässig.

1.8 Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 BauNVO)

- a) Garagen - eingeschossig - und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ga/Na) zulässig. Sie können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
- b) Offene Stellplätze sind, im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Vorgaben nach 1.9 b) sind zu beachten
- c) Von befestigten Verkehrsflächen müssen mit seitlichen oder hinteren Außenwänden Abstände von mindestens 0,5 m eingehalten werden. Der Ein- und Ausfahrtsbereich von freistehenden Garagen muss mind. 5,0 m, der von überdachten Stellplätzen (Carports) ohne geschlossene Außenwände mind. 1,0 m Abstand zur Verkehrsfläche einhalten.
- d) Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne des § 2 (2) LBO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ga/Na) zulässig. Sie können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Von öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Abstand von mind. 2,0 m eingehalten werden.

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

- a) Die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten 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) Durch Baumaßnahmen bedingte Bodenverdichtungen sind auf ein Minimum zu beschränken. Verdichtete Bereiche sind nach Abschluss der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen wieder wirkungsvoll zu lockern.
Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- 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.

1.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB).

Die im Lageplan mit „LR/VE“ dargestellten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger zu belasten.

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 c).
- b) Flächiger Pflanzzwang (PZ): Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind durchgehend mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 75 m² zu bepflanzender Fläche je Baugrundstück sind mindestens vier Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Abgängige Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. (Artenempfehlung siehe 1.11 c).
- c) 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, Vogel-Kirsche, 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 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 (Anlage 3 der Begründung bzw. Download unter www.rems-murr-kreis.de ► Bauen-Umwelt-Verkehr ► Umweltschutz ► Bodenschutz ► Weitere Informationen).
- c) Die Inhalte des Merkblattes „Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis sind zu beachten (Anlage 4 der Begründung bzw. Download unter www.rems-murr-kreis.de ► Bauen-Umwelt-Verkehr ► Umweltschutz ► Grundwasserschutz und Wasserversorgung ► Wasserschutzgebiete und Wasserversorgung).
- 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) Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können unvermeidbare Immissionen, wie Gerüche durch Düngung und Pflanzenschutzmittel, Lärm oder Stäube entstehen, die als ortsüblich hinzunehmen sind.
- h) 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.

2. Örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Höhenweg – Erweiterung“

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 kleinformatigen (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 Sattel- oder 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 Stützmauern (§ 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 1,0 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 0,7 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.

Innerhalb der Mulde zur Ableitung des Oberflächenwassers (Aufschüttung zum Schutz gegen Oberflächenwassereintritt) und innerhalb der flächigen Pflanzgebote (PZ) sind Stützmauern allgemein ausgeschlossen.

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

- a) 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.
- b) Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu maximal 1,0 m zulässig.

Zur topographischen Angleichung des Geländes an bauliche Anlagen können Ausnahmen zugelassen werden.

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 m² 1 Stellplatz je Wohnung
- b) zwischen 41 und 70 m² 1,5 Stellplätze je Wohnung
- c) bei Wohnungen über 70 m² 2 Stellplätze je Wohnung

Halbe Stellplätze sind im Gesamtergebnis aufzurunden.