

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

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Sondergebiet Froschgrube

Maßstab 1: 1000

Vorentwurf

Projektnummer: 320210427

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt zum Bebauungsplan ausgearbeitet.



Vermessung · Stadtplanung

Käser Ingenieure GmbH + Co. KG

Büro Untergruppenbach

Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach

Tel.: 07131 / 58 23 0 - 0, Fax: - 26

info@kaeser-ingenieure.de

www.kaeser-ingenieure.de

Fellbach, den 29.06.2023

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	29.06.2023
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am.....	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	vom	bis
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	vom	bis
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am.....	
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am.....	
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	bis
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am.....	
Genehmigungsantrag an das Landratsamt (§ 10 (2) BauGB)	am.....	
Genehmigung durch das Landratsamt	am.....	

Ausgefertigt: Murrhardt, den

Armin Mößner, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und In-Kraft-treten (§ 10 (3) BauGB) am.....
Zur Beurkundung:

Armin Mößner, Bürgermeister

Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9 und 10 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 und Änderungen: Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bisher bestehenden örtlichen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Bebauungsplan „Sondergebiet Froschgrube“ Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1. Sonstiges Sondergebiet Photovoltaik (SO-PV) - § 11 (2) BauNVO.

Zulässig sind Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie (Photovoltaik-Anlagen) sowie zweckgebundene bauliche Anlagen der technischen Infrastruktur (z.B. Transformator, Trennungseinrichtung, Anlagen zur Stromspeicherung, Einfriedungen, Zufahrten, Wartungsflächen).

Sämtliche baulichen und sonstigen Anlagen sind nach Ende der Nutzungszeit zurückzubauen und die Fläche ist gemäß der derzeitigen Nutzung als Grünfläche wiederherzustellen.

2. Sonstiges Sondergebiet Wertstoffhof und Grüngutplatz (SO-WH) - § 11 (2) BauNVO

Zulässig sind befestigte Flächen zur Annahme, Verarbeitung und Lagerung von Grüngut, Holzhackschnitzel sowie zur Annahme und temporären Lagerung von Abfällen, Bauschutt und Baumaterialien. Zulässig sind außerdem Gebäude zur überdachten Aufstellung von Wertstoffbehältern sowie Gebäude zur sonstigen überdachten Lagerung von Wertstoffen, Grüngut und Holzhackschnitzel.

3. Sonstiges Sondergebiet Trainingsstrecke Motocross (SO-MC) - § 11 (2) BauNVO

Zulässig sind Offroad-Strecken die ausschließlich dem Trainingsbetrieb dienen. Die Trainingsstrecken sind in unbefestigter Bauart herzustellen.

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

a) Die maximale Gesamthöhe der Solarmodule (inkl. Aufständigung) wird auf 3,20 m über dem bestehenden Geländeniveau festgesetzt.

b) Maximale Höhe von Gebäuden: Siehe Planeinschrieb.

Die zulässige Gebäudehöhe bezeichnet den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut auf der höheren Seite des Baukörpers (bei Pultdächern) bzw. die Oberkante Attika (bei Flachdächern). Maßgeblich zur Berechnung der maximalen Gesamthöhe ist die mittlere Höhe des Baugrunds des jeweiligen Gebäudes.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

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

- a) Die nicht überbaubaren und nicht für den Betriebsablauf bzw. die zulässige Nutzung benötigten Flächen sind als Wiesenfläche extensiv zu begrünen und zu pflegen.

Zur Ansaat ist autochthones Saatgut zu verwenden. Dabei sind Saatgutmischungen mit 50 % Blumenanteil und 50 % Gräseranteil zu verwenden.

Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln oder Bioziden ist unzulässig.

- b) Die Flächen der Photovoltaik-Anlage sind ebenfalls als Wiesenfläche extensiv zu begrünen und durch Mahd zu pflegen. Dazu sind die Flächen je nach Entwicklung des Bestandes ein- bis zweimal im Jahr zu mähen. Alternativ kann anstatt einer zweiten Mahd auch eine Beweidung stattfinden. Die erste Mahd hat je nach Entwicklung des Bestandes Ende Mai/Anfang Juni zu erfolgen, wenn die Aussamung erfolgt ist, der 2. Schnitt bzw. eine späte Beweidung frühestens ab Ende August. Das Mähgut ist abzufahren bzw. als Heu zu verwerten. Bei Beweidung ist eine Nachpflege der Fläche im Herbst durchzuführen
- c) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Minimum zu beschränken. Eine Dauerbeleuchtung ist nicht zulässig.
- d) Mutterboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten.

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

- a) Die im Lageplan mit „LR V/E“ dargestellten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
- b) Die im Lageplan mit „GFR“ dargestellten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.

Hinweise:

- a) Im Zuge von Bauarbeiten können im Plangebiet Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt. Deshalb ist der Beginn der Erdarbeiten der Erschließung einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen drei Wochen zuvor dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 86 Denkmalpflege, Berlinerstr. 12, 73728 Esslingen schriftlich mitzuteilen. Dem Referat 86 Denkmalpflege ist Gelegenheit zur Beobachtung der Arbeiten zu geben. Sollten Funde und/oder Befunde auftreten, muss die Möglichkeit zur Bergung und Dokumentation eingeräumt werden.
- b) 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. offenen bzw. lehrerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- c) Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.
- d) Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugetern dürfen Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden (§§ 39 (5) Satz 1 Nr. 2 i.V.m. 44 (1) bis (3) BNatSchG).
- e) Das Plangebiet umfasst den Bereich der Altablagerung „Froschgrube“. In der im Jahr 2009 durch das Landratsamt Rems-Murr-Kreis durchgeführten Neubewertung, wurde der Wirkungspfad „Gefahren durch Deponiegas“ auf Beweisniveau (BN) 3 mit dem Handlungsbedarf „B-Belassen“ und dem Kriterium „Neubewertung bei Nutzungsänderung“ ausgewiesen.

Da aufgrund der vorliegenden Messergebnisse (sehr hohe Methan- und Kohlenstoffdioxidgehalte bereits in geringen Tiefen, punktuell sehr hohe Methanemissionen an der Geländeoberfläche) nicht auszuschließen ist, dass beim Eingriff in den Untergrund (Bautätigkeiten) eine explosionsfähige Atmosphäre angetroffen wird und es bei ggf. geplanten unterirdischen Gebäudeteilen (z. B. Unterkellerung) zu einer Anreicherung von Kohlenstoffdioxid kommen kann, sind zum Einen bei entsprechenden Arbeiten sicherheitstechnische Vorkehrungen (Maßnahmen zur Verhinderung einer explosionsfähiger Atmosphäre, Einsatz von ex-geschützten Geräten) zu treffen. Darüber hinaus sind in Bezug auf die geplanten Bauwerke entsprechende bauliche Sicherheitsvorkehrungen zu erfüllen (z. B. keine Unterkellerung, Einbau von Gasdrainagen und Gassperrschicht, allseitige Umlüftung, etc.).

Eine Bebauung der ehemaligen Altablagerung ist somit möglich, aber nur unter gewissen Arbeitsschutz- und Sicherheitsvorkehrungen. Eine Baugrunderkundung muss noch erfolgen.

2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sondergebiet Froschgrube“:

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

Dachform und Dachneigung entsprechend Planeintrag.

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

Einfriedungen sind als maximal 2,5 m hohe Maschendraht- oder Stahlgitterzäune zu gestalten, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfreiheit nicht behindern dürfen (Durchschlupf). Von Fußwegen und Feldwegen ist mit festen Einfriedigungen ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Die Grenzabstände gemäß des Nachbarrechts Baden-Württemberg sind zu beachten.