Landkreis Rems-Murr-Kreis
Stadt Murrhardt
Gemarkung 1201 (Fornsbach)

Bebauungsplan

mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften
im Regelverfahren

„Hauen Ost, 1. Erweiterung“

in Fornsbach

Entwurf

Schriftlicher Teil

Stand: vom 21.05.2026

G + H Ingenieurteam, Heidenheimer Straße 3, 89537 Giengen a. d. Brenz
Tel.: 07322 / 90 490 – 00, E-Mail: info@gh-ingenieurteam.de

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanZV)
Planzeichenverordnung i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Landesbauordnung (LBO)
Landesbauordnung BW i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. Seite 416), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 15)

Inhaltsverzeichnis

A. Planungsrechtliche Festsetzungen 4
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB) 4
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 5
3. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB) 5
4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO) 6
5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO) 6
6. Flächen für erforderliche Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) 6
7. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) 6
8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 6
9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) 7
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) 7
11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 7
12. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB) 10
13. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) 11
14. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB) 11

B. Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 74 LBO) 14
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBO) 14
2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO) 14
3. Äußere Gestaltung an unbebaute Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) 14
4. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser von Dachflächen (§ 74 Abs. 4 Nr.2 LBO) 15

C. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise 16
1. Bodenfunde (§ 20 DSchG) 16
2. Altlasten und Bodenschutz 16
3. Grundstückserschließung 17
4. Abwasserbeseitigung (§ 55 Abs.1 WHG) 17
5. Starkregenereignisse 17
6. Artenschutz 19
7. Geotechnik / Baugrund 20
8. Hecken und Sträucher 20
9. Grundstücksgestaltung, Gartenanlagen (§21 a NatSchG i.v.m. § 9 Abs.1 Satz 1 LBO) 20
10. Photovoltaikanlagen 20

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Es wird ein Gewerbegebiet (GE) sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Die Abgrenzung der Teilbereiche erfolgt gemäß Planzeichnung.

1.1. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Es wird ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden wie folgt geregelt:

- Nr. 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter):
  Diese können ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch ausschließlich innerhalb des Hauptgebäudes des jeweiligen Gewerbebetriebs.
  Der Anteil der Wohnnutzung darf im Verhältnis zur gewerblichen Nutzung des jeweiligen Betriebs ein Drittel nicht überschreiten.
- Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke):
  Anlagen für gesundheitliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden.
- Nr. 3 (Vergnügungsstätten):
  Diese sind unzulässig.

Alle weiteren nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig.

1.2. Eingeschränkte Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Es wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt.

Es sind nur bauliche und sonstige Anlagen zulässig, die das Wohnen durch **Gerüche** oder **luftfremde Stoffe** nicht wesentlich stören. Es sind nur Betriebe zulässig, deren Schallemissionen den energieäquivalenten Dauerschallpegel bei Tag (6-22 Uhr) von 60 dB(a) und bei Nacht (22-6 Uhr) von 45 dB(a), gemessen in 1,50 m Höhe über dem Gelände an den Grundstücksgrenzen, nicht überschreiten.

Die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden wie folgt geregelt:

- Nr. 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter):
  Diese können ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch ausschließlich innerhalb des Hauptgebäudes des jeweiligen Gewerbebetriebs.
  Der Anteil der Wohnnutzung darf im Verhältnis zur gewerblichen Nutzung des jeweiligen Betriebs ein Drittel nicht überschreiten.
- Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke):
  Anlagen für gesundheitliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden.
- Nr. 3 (Vergnügungsstätten):
  Diese sind unzulässig.

Alle weiteren nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1. Grund- und Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Im „Gewerbegebiet GE“:	GRZ	= 0,8
	GFZ	= 1,6

2.2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Das Höchstmaß zwischen der Erdgeschoßrohfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut (Traufhöhe-TH) beträgt 7,0 m.

Die max. zulässige Firsthöhe (FH) über der Erdgeschoßrohfußbodenhöhe beträgt 8,0 m.

Geringfügige Überschreitungen mit technischen Aufbauten können zugelassen werden.

2.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

Im „Gewerbegebiet GE“:	Z	= II

3. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Als Bezugshöhe für die maximale Trauf- und Firsthöhe wird die mittlere Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden Straße an der Grundstücksgrenze festgesetzt. Abweichende Bezugshöhen sind in Absprache mit der Baurechtsbehörde und nach Vorlage eines Geländeschnittes mit Begründung der Notwendigkeit möglich.

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

Es wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO festgesetzt.

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen bestimmt.

6. Flächen für erforderliche Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.1. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.2. Sonstige Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die nach § 14 Abs. 1a und Abs. 2 BauNVO der Versorgung dienenden Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

7.1. Anbauverbot

Die im zeichnerischen Teil eingezeichnete Fläche ist von baulichen Anlagen freizuhalten. Des Weiteren dürfen keinerlei Geländeveränderungen auf der Fläche vorgenommen werden.

8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

8.1. Verkehrsflächen für den örtlichen und überörtlichen Verkehr

Im zeichnerischen Teil ist eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Einteilung ist unverbindlich.

8.2. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Im zeichnerischen Teil ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, mit der Bestimmung „Wirtschaftsweg“ dargestellt.

8.3. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt)

Bereiche, in denen Ein- und Ausfahrten unzulässig sind, sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichnet.

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

9.1. Öffentliche und Private Grünflächen

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind öffentliche sowie private Grünflächen ausgewiesen. Diese sind teilweise mit Pflanzgeboten (pfg) und Pflanzbindungen (pfb) versehen.

9.2. Verkehrsgrün

Im Plangebiet befinden sich öffentliche Grünflächen, die als straßenbegleitende Grünstreifen dienen. Diese Flächen sind als Verkehrsgrün einzuordnen.

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Im zeichnerischen Teil ist eine Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung als Retentions- und Entwässerungsfläche eingetragen.

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

11.1. Dachdeckung

Zur Dacheindeckung von Gebäuden ist die Verwendung von nicht beschichteten Blechen, insbesondere aus Kupfer, Zink und Blei, unzulässig.

11.2. Anforderung an Oberflächen, Versickerung

Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken, insbesondere PKW-Zufahrten und PKW-Stellplätze, sind wasserdurchlässig zu befestigen. Niederschlagswasser von befestigten Flächen wie Terrassen, Wegen, usw. ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern, eine konzentrierte Versickerung ist unzulässig.

Verkehrs- und Parkplatzflächen, auf denen mit Schwerlastverkehr zu rechnen ist, sind wasserundurchlässig zu befestigen und an den Mischwasserkanal anzuschließen.

11.3. Abtrag und Sicherung des Oberbodens

Auf den Schutz des Mutterbodens wird in § 202 BauGB sowie der DIN 18915, Ziff. 6.3 und 6.6. hingewiesen. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten gemäß DIN 18915 abzuschieben, zu sichern und den Anforderungen entsprechend zu lagern. Geplante Grünflächen sollen nicht überfahren und nicht als Arbeitsfläche oder Aushubzwischenlager genutzt werden. Mit dieser Maßnahme wird der Oberboden nicht verdichtet und bleibt als Anbaufläche nutzbar.

11.4. Bodenversiegelung auf ein unvermeidbares Maß beschränken

Entsprechend dem Bodenschutz gemäß § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen und die Bodenversiegelung auf das notwendige Mindestmaß begrenzt werden. Durch die Anbindung an die bestehenden Siedlungsflächen kann ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erfolgen, weil lange Erschließungswege vermieden werden können.

11.5. Nutzung vorhandener Wege

Als Baustellenzufahrt wird die vorhandene Straße genutzt. Neue Baustraßen werden nicht angelegt.

11.6. Verwertung des ausgehobenen Bodenmaterials

Ausgehobenes Bodenmaterial ist möglichst auf dem Baugrundstück unterzubringen. Dies führt zu einer Entlastung der Erddeponien. Auch überschüssiger Oberboden sollte auf dem Grundstück untergebracht und weiterverwendet werden.

11.7. Beleuchtung

Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sowie die Beleuchtung von Werbeanlagen sind LED oder energiesparenden und insektenfreundlichen Lampen mit warm-weißen Licht mit geringem Blauanteil mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin verwenden. Es ist darauf zu achten, dass durch rundum geschlossene Leuchten keiner Fallen für Insekten entstehen. Eine Lichteinwirkung darf nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgen und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung ist unzulässig. Bäume sind von direkter Anstrahlung abzuschirmen. Durch eine Nachtabschaltung oder Reduzierung der Beleuchtung kann eine Reduzierung des Energieverbrauchs erreicht werden

11.8. Photovoltaik

Gem. Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg ist die Anlage von Photovoltaikanlagen auf den Dächern sowie auf größeren Parkplätzen zwingend vorgeschrieben. Dies dient der Senkung zukünftig produzierten Kohlendioxids.

11.9. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

V1: Vergrämung Zauneidechse: Jegliche Form von Ablagerungen innerhalb des Baufelds sind zu entfernen. Mehrmaliges Mähen der Fläche, um Altgrasbestände und damit Versteckmöglichkeiten zu räumen (alternativ: intensive Schafbeweidung). Zeitraum Mitte/Ende März bis Mitte/Ende Mai.

V2: Reptilienschutzzaun zur Verhinderung einer erneuten Einwanderung: Aufstellung eines Reptilienschutzzauns (glatte Folie, kein Polyestergewebe, 50 cm hoch) anschließend an die vollständige Vergrämung, um ein erneutes Einwandern zu verhindern. Wahlweise 10 cm in das Erdreich eingraben oder von der Seite, von der das Einwandern verhindert werden soll, umschlagen und mit Sand/Erdreich niedrig abdecken. Regelmäßige Überprüfung auf Funktionstüchtigkeit bis zum Ende der Bautätigkeit

V3: Keine Baustelleneinrichtung, Befahren oder sonstige Tätigkeiten im Bereich der CEF-Maßnahme und der angrenzenden FFH-Mähwiese sowie im Bereich der Streuobstwiese: Abgrenzung der CEF-Fläche und der südlich gelegenen FFH-Mähwiese sowie der westlich liegenden Streuobstwiese mittels Bauzauns, um ein Befahren und eine Nutzung als Baustelleneinrichtungsfläche zu vermeiden. Einstellung einer ökologischen Baubegleitung, um die Einhaltung der Maßnahmen zu überprüfen.

V4: Keine Eckverglasungen: Zur Vermeidung von Vogelschlag an Fensterscheiben, sind die Verglasungen vogelfreundlich zu gestalten. Eckverglasungen sowie große gegenüberliegende Glasfronten mit freier Durchsicht sollten vermieden werden.

V5: Künstliche Nisthilfen: Zur Schaffung zusätzlicher Brutplätze für Höhlen- und Gebäudebrüter sollten Nisthilfen sowie Fledermauskästen an Gebäudefassaden oder in Gehölzstrukturen vorgesehen werden.

V6: Fällmaßnahmen ausschließlich im Winter: Fällung der Gehölze in den Wintermonaten ausschließlich in der Zeit nach dem 01. Oktober eines Jahres und vor dem 1. März des Folgejahres.

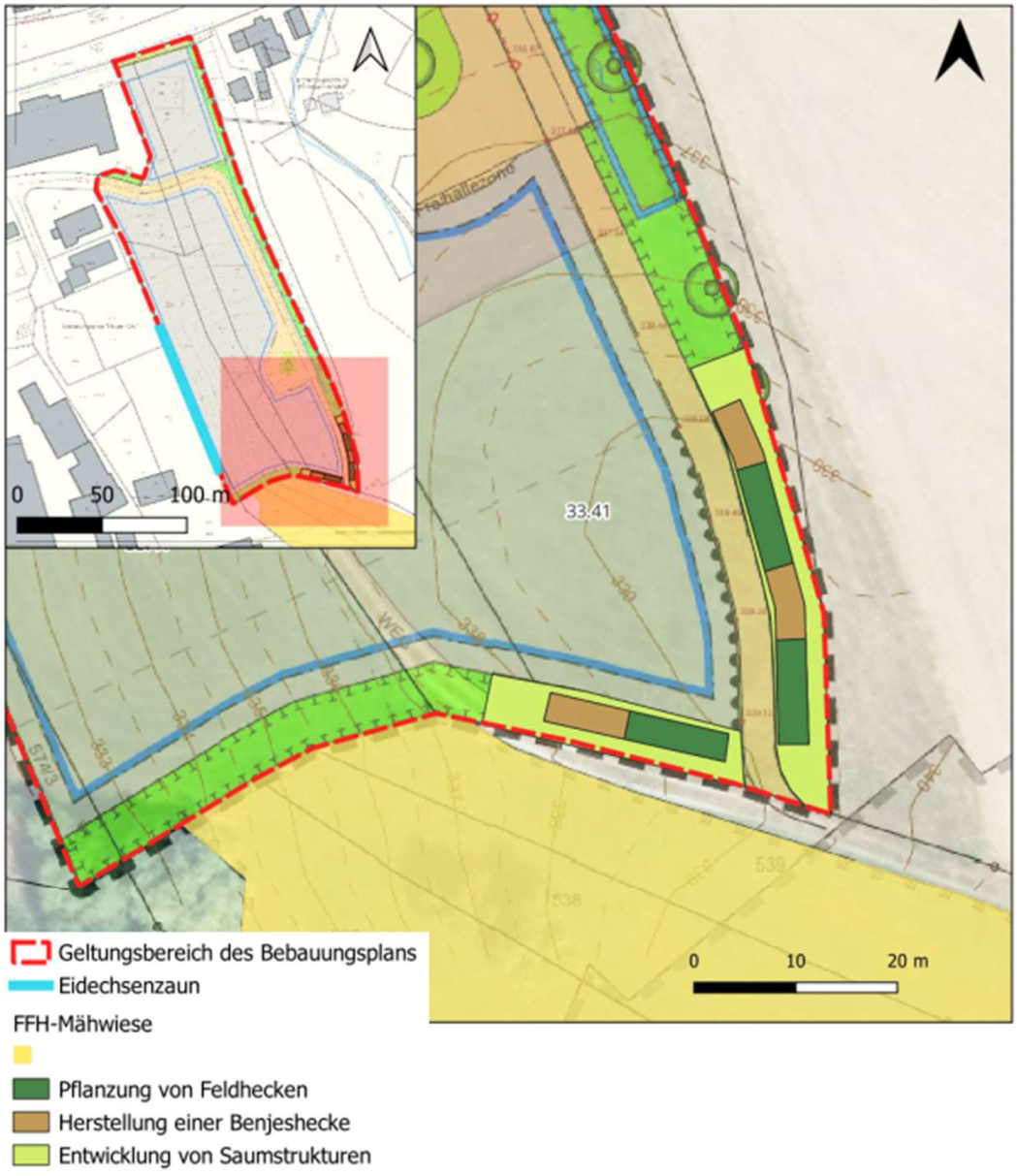

Abbildung 1: Lageplan CEF-Maßnahmen – Darstellung des Reptilienschutzzauns (V2) sowie der CEF-Maßnahme (V3)
(Quelle: Ergänzung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (2026))

12. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

12.1. Pflanzgebot pfg 1 – Durchgrünung der Grundstücke

Pro angefangenen 1000 m² Grundstücksgröße ist ein Baum anzupflanzen. Die Umsetzung ist auf dem Grundstück an beliebiger, aber geeigneter Stelle vorzunehmen.

Anzupflanzen sind mindestens 3-mal verpflanzte Laubbäume für mittlere Standorte (StU 14-16 cm, Vorkommensgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken) oder hochstämmige Obstbäume (3xv, StU 14-16 cm) aus untenstehender Pflanzliste.

12.2. Pflanzgebot pfg 2 – Eingrünung des Plangebiets

Auf den öffentlichen Grünflächen sind zusätzliche Gehölzstandorte festgesetzt.

Anzupflanzen sind in den Retentionsflächen mindestens 3-mal verpflanzte Laubbäume für feuchte Standorte aus untenstehender Pflanzliste. Der Pflanzabstand muss mindestens 10 m betragen.

Darüber hinaus ist im südlichen Bereich des Bebauungsplans eine Feldhecke als Lebensraum für die Goldammer anzulegen. Genauere Angaben stehen unter Punkt Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) für den Artenschutz.

12.3. Pflanzliste pfg 1 und pfg 2

Laubbäume für mittlere Standorte

Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*
Berg-Ahorn	*Acer pseudoplatanus*
Hänge-Birke	*Betula Pendula*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Sommer-Linde	*Tilia platyphyllos*
Vogel-Kirsche	*Prunus avium*
Feldahorn	*Acer campestre*
Stiel-Eiche	*Quercus robur*

Laubbäume für feuchte Standorte

Schwarzerle	*Alnus glutinosa*
Esche	*Fraxinus excelsior*
Gew. Traubenkirsche	*Prunus padus*
Stil-Eiche	*Quercus robur*
Silber-Weide	*Salix alba*

Obstbaum-Hochstämme:

Apfel: Jakob Fischer, Kesseltaler Streifling, Klarapfel, Dülmener Rosenapfel, Grahams Jubiläumsapfel, Wettringer Traubenapfel, Schöner von Nordhausen, Wiltshire, Bittenfelder Apfel, Schöner von Boskop, Brettacher Apfel, Bohnapfel, Roter Eiserapfel, Welschisner, Später Transparent, Maunzenapfel, Hauxapfel

Birne: Trevoux, Doppelte Philippsbirne, Conference Tafelbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Graue Tafelbirne, Schweizer Wasserbirne, Kronbirne, Neue Poiteau, Gräfin von Paris, Madame Verte, Josefine von Mecheln, Gelbmöstler, Oberösterreichische Weinbirne

Zwetschge: Oullins Reneklode, Schönberger Zwetschge, Hauszwetschge, Wangenheimer Zwetschge, Ersinger Frühzwetschge

Sonstige Fruchtgehölze: Konstantinopler Quitte, Mispel

Es gilt zu beachten, dass Obstbäume einen regelmäßigen Pflege- und Entwicklungsschnitt bedürfen.

12.4. Pflanzgebot pfg 3 – Anlagen von extensiven Grünflächen zur Eingrünung

Initial erfolgt eine Einsaat mit einer entsprechenden Saatgutmischung. Die Flächen werden langfristig zweimal jährlich gemäht (nicht vor 15. Juni bzw. 30. August), das Mahdgut muss abgeräumt werden. Auf Düngung oder Pflanzenschutzmittel wird vollständig verzichtet.

Im Bereich der Retentionsflächen ist ein Feuchtwiesensaatgut (30% Blumen/ 70% Gräser z.B. 06 Feuchtwiese von Rieger-Hofmann oder gleichwertig, Ursprungsgebiet des Saatgutes 11 Süddeutsches Berg- und Hügelland) einzusäen, in den übrigen Bereichen ist ein Magerwiesensaatgut (50% Blumen/ 50% Gräser z.B. 01 Blumenwiese von Rieger-Hofmann oder gleichwertig, Ursprungsgebiet des Saatgutes 11 Süddeutsches Berg- und Hügelland) einzusäen.

12.5. Pflanzbindung pfb – Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen

Die bestehenden Gehölze im Nordwesten der Planfläche sind zu erhalten und während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 zu schützen.

13. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Entlang von öffentlichen Flächen bis zu einem Abstand von 3,0 m von der Grundstücksgrenze sind Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützbauwerke mit mehr als 1,5 m sichtbarer Höhe unzulässig, ausgenommen im Zusammenhang mit den baulichen Anlagen.

Ausnahmen sind zulässig, sofern dies für die die Betriebsabläufe auf den gewerblich genutzten Flächen erforderlich ist.

14. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

14.1. Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die Kompensation des verbleibenden Ausgleichsbedarfs erfolgt über das Ökokonto der Stadt Murrhardt. Ca. 47.000 ÖP befinden sich noch auf dem Ökokonto, der restliche Ausgleich erfolgt über Waldrefugien, die derzeit geplant werden. Hierfür hat die Stadt bereits in Absprache mit dem Forst den Auftrag erteilt. Die endgültige Festlegung der Maßnahmen erfolgt in Abstimmung mit der UNB bis zum Satzungsbeschluss.

14.2. Vorgezogene Maßnahme CEF: Anlage einer (Totholz-)Hecke für die Goldammer

Zum Ausgleich der Beeinträchtigung soll am südöstlichen Rand des Gewerbegebiets in der Grünfläche eine standorttypische Feldhecke angelegt werden. Zur Überbrückung der Zeit bis zur vollen Funktionserfüllung der Hecke ist diese im Wechsel mit einer Benjeshecke zu ergänzen.

Für die Benjeshecke werden mehrere Holzpfosten in zwei Reihen in den Boden gesetzt und dazwischen Totholz und Reisig aufgeschichtet. Der Abstand der Pfosten zwischen den Reihen sowie innerhalb einer Reihe beträgt ca. 1-2 m.

Für die lebende Hecke werden Sträucher aus autochthonem Pflanzmaterial (Vorkommensgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken) nach untenstehender Pflanzliste dreireihig in einem 1 x 1 m Raster gepflanzt.

Insgesamt sind im Wechsel 3 lebende Hecken mit einer Länge von ca. 10 m und 3 Benjeshecken mit einer Länge von ca. 6 m anzulegen.

Zur Schaffung geeigneter Nahrungshabitate wird der Saumstreifen mit einer autochthonen Saatgutmischung (z. B. Rieger Hofmann: Schmetterlings-Wildbienen-Saum, Ursprungsgebiet 11 „Südwestdeutsches Bergland“) eingesät.

Pflege:

Die Hecken müssen abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden (alle 10-15 Jahre), um eine Entwicklung zu baumartigen Hecken zu verhindern. Jährliche Mahd der Saumstreifen ab August, alternierendes Aussparen von Streifen als Altgrasbestände.

Pflanzliste Sträucher:

Acer campestre (Feldahorn), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Gewöhnliche Hasel), Crataegus laevigata (Eingriffliger Weißdorn), Crataegus monogyna (Zweigriffliger Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Liguster), Prunus padus (Gewöhnliche Traubenkirsche), Rosa canina (Hundsrose), Salix purpurea (Purpurweide), Salix cinerea (Fahlweide), Salix triandra (Mandelweide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sambucus racemosa (Traubenholunder), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball).

14.3. Erforderliche Maßnahmen des Monitorings

Für die CEF-Maßnahme wird ein dreijähriges Monitoring im ersten, zweiten und vierten Jahr nach Anlage der Maßnahme mit einer aussagekräftigen Dokumentation durch Fachpersonal sowie gegebenenfalls Korrektur- und Vorsorgemaßnahmen durchgeführt. Die Ergebnisse des jeweiligen Monitoringjahres werden in Form eines Berichtes dokumentiert, der als Erfolgsnachweis sowie gegebenenfalls als Grundlage für Abstimmungen zum weiteren Vorgehen und gegebenenfalls zur Erarbeitung ergänzender Korrektur- und Vorsorgemaßnahmen dient. Der Bericht ist bis zum 1.11. jeden Jahres der Stadt Murrhardt und der UNB Kreis Rems-Murr vorzulegen. Nach Abschluss des Monitorings ist ein gutachterlicher Abschlussbericht zu verfassen und zusammen mit dem letzten Monitoring-Bericht abzugeben.

Pro Monitoringjahr werden mindestens drei Begehungen zwischen Anfang April und Mitte Mai durchgeführt. Das Monitoring erfolgt durch Kartierung singender Individuen ergänzend mit der Erfassung nestbauender Weibchen sowie warnender oder futtertragender Altvögel.

Von einer Bestandskartierung vor Umsetzung der Maßnahme wird abgesehen, da keine geeigneten Gehölz- und Saumstrukturen vorhanden sind. Es wird davon ausgegangen, dass sich keine Brutpaare im Maßnahmenbereich befinden. Maßnahmen zur Korrektur bzw. bei Scheitern der CEF-Maßnahme werden ggf. in den Monitoringberichten, je nach Entwicklungsstand der Maßnahme festgelegt.

Rechtliche Sicherung: Die Fläche der CEF-Maßnahme befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

B. Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBO)

1.1. Dachformen, Dachneigung und Dachdeckungen

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Satteldach, leicht geneigtem Satteldach, Sheddach, Pultdach, versetztem Pultdach, Flachdach oder flachgeneigtem Dach auszuführen. Es ist eine maximale Dachneigung von 25° zulässig.

1.2. Fassadengestaltung

Die Fassaden sind in hellen, matten, erd- oder sandfarben getönten Farben auszuführen. Schwarze und sehr dunkle Fassadenfarben sind nicht zulässig. Dem Bauantrag ist ein Farbkonzept beizufügen.

1.3. Unzulässigkeit von Freileitungen

Die Verkabelung der Niederspannungsleitungen (Elektrische Leitungen) ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend, Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

Telekommunikationsleitungen sind von dieser Regelung nicht berührt.

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

Werbeanlagen dürfen die Höhe der baulichen Anlagen nicht überschreiten.

Bei Werbeanlagen außerhalb der Anbauverbotszone zur Landesstraße L 1084 ist darauf zu achten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße nicht abgelenkt oder geblendet werden.

Werbeanlagen mit wechselndem und / oder bewegtem Licht, sowie sich ändernden Farbverläufen sind generell nicht zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nicht auf oder über der Dachfläche angebracht werden.

3. Äußere Gestaltung an unbebaute Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1. Einfriedungen

Entlang von öffentlichen Flächen sind als Einfriedigungen Zäune oder Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m zugelassen. Das gilt nicht für Sichtfelder. Die Verwendung von Kunststoffeinflechtungen in Einfriedungen ist unzulässig.

Einfriedungen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser von Dachflächen (§ 74 Abs. 4 Nr.2 LBO)

Die bisherige Nutzung der Fläche wird durch die Ausweisung als Baufläche wesentlich verändert. Die Zunahme an versiegelter Fläche hat eine vermehrte Niederschlagswasserableitung und dadurch eine höhere Belastung des Kanalnetzes zur Folge. Dies bedeutet, dass im Regenfall die jeweiligen Regenüberlaufbauwerke immer öfter anspringen und die Wassermengen schubweise in den Vorfluter abgeben. Die Folge sind ökologische Nachteile im jeweiligen Vorfluter.

Zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers wird die Errichtung von Retentionszisternen mit einem Mindestvolumen von 10.000 Litern festgesetzt. Das zurückgehaltene Niederschlagswasser ist über einen Drosselabfluss in den Mischwasserkanal einzuleiten.

C. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Bodenfunde (§ 20 DSchG)

Bei Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Murrhardt anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landratsamt Rems-Murr-Kreis, untere Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

2. Altlasten und Bodenschutz

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB).

Altlasten, Altablagerungen (LAbfG)

Sollten im Zuge der weiteren Planung oder späteren Baumaßnahmen Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt werden, so ist das Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Fachbereich Boden- und Grundwasserschutz, hinzuzuziehen (§ 23 Abs.1 LAbfG).

Erdmassenausgleich

Im Bebauungsplanverfahren ist durch den Planungsträger ein Erdmassenausgleich gemäß § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG vom 17.12. 2020) anzustreben. Dies bedeutet, dass durch die entsprechende Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus sichergestellt werden soll, dass die bei der Bebauung zu erwartenden Aushubmassen vor Ort wiederverwendet werden können, um überschüssigen Erdaushub zu vermeiden. Für nicht verwendbare Aushubmassen ist die ordnungsgemäße Entsorgung sicherzustellen.

Das Konzept zum Erdmassenausgleich ist als Teil der Planunterlagen rechtzeitig vor Satzungsbeschluss beim Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz, zur Plausibilitätsprüfung und Zustimmung vorzulegen. Das Konzept ist eine Gegenüberstellung der Ist- mit der Soll-Situation. Dies entweder zeichnerisch durch Lage- und Querschnittspläne (Darstellung der Straßenniveaus, der Gebäude-Erdgeschosshöhen, etc.) und / oder durch eine tabellarische Bilanzierung der Erdmassen (Aushubmassen und Aufbringungsmassen). Um Verzögerungen im Hinblick auf den Satzungsbeschluss zu vermeiden, empfehlen wir jedoch eine rechtzeitige Abstimmung des EMA-Konzepts mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz.

Bodenschutzkonzept

Die Erschließungsmaßnahmen im Rahmen des Baugebiets wirken auf nicht versiegelte und unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar ein. Daher ist vom Vorhabensträger dieser Erschließungsmaßnahmen ein Bodenschutzkonzept zu erstellen, siehe §2 Abs. 3 LBodSchAG.

Das Konzept dient zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden. Das Bodenschutzkonzept ist entsprechend der Vorgaben der DIN 19639 durch einen Sachverständigen im Bereich Bodenschutz anzufertigen. Das Konzept stellt insbesondere Folgendes dar: Zwischenlagerungen, sorgsamer Umgang mit Boden (bei trockener Witterung, Befahren mit leichten Kettenfahrzeugen, etc.), Rekultivierungen nach Abschluss der Maßnahme.

Vor Umsetzung von Erschließungsmaßnahmen ist das Bodenschutzkonzept dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz, zur Plausibilitätsprüfung und Zustimmung vorzulegen.

Der Beginn der Erschließungsmaßnahme ist dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz, rechtzeitig vorher mitzuteilen.

Bodenkundliche Baubegleitung

Die Erschließungsmaßnahmen im Rahmen des Baugebiets wirken auf nicht versiegelte und unbebaute Flächen von mehr als 1,0 Hektar ein. Daher ist durch den Vorhabensträger entsprechend § 2 Abs. 3 LKreiWiG eine fachkundige bodenkundliche Baubegleitung zur Umsetzung des Bodenschutzkonzepts zu bestellen. Der diesbezüglich bestellte Sachverständige ist dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz, spätestens 4 Wochen vor Baubeginn mitzuteilen. Die Qualifikation (bodenkundliche Aus- oder Fortbildung) für Referenzen im Bereich

der bodenkundlichen Baubegleitung etc.) ist auf Verlangen des Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz, nachzuweisen. Es wird empfohlen, diesen Sachverständigen frühzeitig einzubinden.

Nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen ist vom Vorhabenträger der Nachweis zu erbringen, dass dieses Konzept umgesetzt wurde.

3. Grundstückserschließung

Der Straßenkörper sollte grundsätzlich nicht bzw. höchstens kurzfristig freigelegt werden, da sonst das Planum Schaden nehmen könnte.

4. Abwasserbeseitigung (§ 55 Abs.1 WHG)

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser grundsätzlich ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist grundsätzlich nicht vorgesehen.

Nach § 2 Abs. 2 der Niederschlagswasserbeseitigungsverordnung vom 22.03.1999 wird Niederschlagswasser schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem, bewachsenen Boden ins Grundwasser versickert wird.

5. Starkregenereignisse

Zum Schutz vor Rückstau aus der Kanalisation sind tiefliegende Räume mit geeigneten Rückstausicherungen (z. B. Rückstauverschlüsse oder Hebeanlagen) auszustatten.

Im Plangebiet sind gemäß den vorliegenden Starkregengefahrenkarten keine maßgeblichen Abflussbahnen für wild abfließendes Wasser dargestellt. In den Szenarien mit 30- und 100-jährlicher Wiederkehrwahrscheinlichkeit treten lediglich kleinräumige Überflutungen mit geringen Wassertiefen von ca. 5–10 cm auf. Im Extremereignis (1000-jährliche Wiederkehrwahrscheinlichkeit) sind in Teilbereichen Überflutungstiefen von ca. 10–50 cm möglich.

Diese potenziellen Überflutungsrisiken sind bei der Objektplanung zu berücksichtigen. Es werden bauliche Vorsorgemaßnahmen empfohlen, die das Eindringen von Oberflächenwasser in Gebäude verhindern. Eine Sockelhöhe von mindestens 25 cm über

Gelände bzw. Straßenoberkante sowie eine hochwasserangepasste Ausführung von Kelleröffnungen (z. B. Lichtschächte, Zugänge) werden empfohlen.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Bei der Niederschlagswasserbewirtschaftung sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), des Wassergesetzes Baden-Württemberg (WG BW) sowie die anerkannten Regeln der Technik (insbesondere DWA-A 138) zu beachten. Ggf. ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Räume unterhalb der Rückstauebene sind gegen Rückstau aus der Kanalisation zu sichern.

Auf folgenden Internetseiten können Informationen abgerufen werden:

- https://www.murrhardt.de/de/Aktuelles/Notdienste,Rat-Hilfe/Strakregenrisiko
- www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de
- www.starkgegenstarkregen.de
- Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe (www.bkk.bund.de)
- „Schutz vor Kellerüberflutung“ (Tiefbauamt der Stadt Karlsruhe, www.karlsruhe.de)

Abbildung 2: Auszug aus der Karte „Kommunales Starkregenrisikomanagement – Detailkarte maximale Überflutungstiefe Fornsbach“ der Stadt Murrhardt (Quelle: https://www.murrhardt.de/de/Aktuelles/Notdienste,Rat-Hilfe/Strakregenrisiko)

6. Artenschutz

Bei den geplanten Maßnahmen ist der gesetzliche Artenschutz nach § 44 BNatSchG, hier insbesondere auch mögliche Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen, zu berücksichtigen.

- Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Daher sind grundsätzlich große Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen möglichst auszuschließen.
- Informationen für nachhaltige Beleuchtungskonzepte zum Schutz von Menschen, aber auch zum Schutz von z.B. Insekten und nachtaktiven Tieren geben folgende Internet-Links:

  https://www.sternenpark-schwaebische-alb.de/richtig-umruesten.html
  https://www.biosphaerenreservat-rhoen.de/service/publikationen/
  (Stichwort: Außenbeleuchtung).
- Falleffekte, insbesondere für Kleintiere, sollten durch engstrebige Gullydeckel und engmaschige Schachtabdeckungen reduziert werden (s. http://www.artenschutz-am-haus.de/dokumente-links/dokumente/ (Informationsblatt Tierfallen im Siedlungsbereich).
- Es wird angeregt, an Bäumen des Plangebiets sowie an oder in Gebäudefassaden künstliche Nisthilfen für Vögel und künstliche Quartiere für Fledermäuse anzubringen. Bei der Initiierung bzw. Organisation einer dauerhaften Betreuung der Nisthilfen und Quartiere können ggf. die örtlichen Naturschutzvereinigungen unterstützen.
- Durch dauerhafte extensive Begrünung von Flachdächern und schwach geneigten Dachformen verringert sich der Abfluss von Niederschlagswasser und gleichzeitig werden Nahrungshabitate für zahlreiche Tierarten geschaffen.

7. Geotechnik / Baugrund

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von quartären Lockergesteinen (lössführende Fließerde, holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes 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.

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

8. Hecken und Sträucher

Gemäß Ziff. 7.3.3 Abs. der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (Ausgabe 2006) sind bei der Pflanzung von Hecken und Sträuchern die Aspekte der sozialen Sicherheit und der Verkehrssicherheit zu beachten. So sollen auch an Grundstücksausfahrten und insbesondere an den Einmündungen ausreichende Sichtverhältnisse sichergestellt sein.

9. Grundstücksgestaltung, Gartenanlagen (§21 a NatSchG i.v.m. § 9 Abs.1 Satz 1 LBO)

Gemäß § 21 a des Naturschutzgesetzes Baden-Württemberg ist auf eine insektenfreundliche Gartengestaltung durch eine vorwiegende Begrünung der Gartenflächen hinzuwirken.

Schotterungen zur Gestaltung privater Gärten sind keine zulässige Verwendung im Sinne der LBO.

Die Gartenflächen sollen wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

10. Photovoltaikanlagen

Gemäß § 23 des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes Baden-Württemberg (KlimaG BW) sind beim Neubau von Gebäuden Bauherrinnen und Bauherren dazu verpflichtet, auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren.