

Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften  
"Am Waldsee II"  
Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen  
örtlichen Vorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere für bisherige Bebauungspläne.

I Festsetzungen zum Bebauungsplan "Am Waldsee II"  
(§ 9 BauGB u. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 1 (2) BauNVO)

"Sonstiges Sondergebiet – SO Gastronomie" gemäß § 11 BauNVO.

Im "Sonstigen Sondergebiet – SO Gastronomie" sind zugelassen:

- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Beherbergungs- und/oder Gastronomiebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen, die zum Betrieb dieser Einrichtungen erforderlich sind

2. Grund- und Geschosflächenzahl  
(§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16, 17, 19, 20 BauNVO)

Siehe Einscrib im Lageplan.

Grundflächenzahl: 0,8

3. Zahl der Vollgeschosse  
(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16 und 20 (1) BauNVO u. § 2 (6) LBO)

Siehe Einscrib im Lageplan

Die maximal mögliche Zahl der Vollgeschosse (Z) beträgt

im Sondergebiet SO 1: Z = III  
im Sondergebiet SO 3: Z = II  
in den Sondergebieten SO 2 und im SO 4: Z = I

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen  
(§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

Abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO

Bei der abweichenden Bauweise handelt es sich um eine Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung.

Balkone dürfen 1,50 m über die Baugrenze vortreten ohne Breitenbegrenzung.

5. Flächen für Garagen und Stellplätze  
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB u. § 12 (6) BauNVO)

Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zwischen der Garagenausfahrt und der Ausfahrt von Carports und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

Garagen und Carports, die parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche erstellt werden oder deren Einfahrt zum Baugrundstück orientiert ist, müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 0,50 m haben.

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

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

Hinweis:  
Unverschmutztes Niederschlagswasser kann in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde in den Vorfluter geleitet werden (Waldsee).

7. Höhenlage der baulichen Anlagen  
(§ 9 (3) BauGB und §§ 16 u. 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFH), bezogen auf das eingezeichnete Hausschema, ist auf ± 0,25 m einzuhalten.

Bei versetzten Geschossen bezieht sich die EGFH auf die überwiegende Grundrissfläche des Gebäudes.

Bei Verschiebung der Lage der Gebäude gegenüber dem Hausschema innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist die EGFH entsprechend der Hangneigung anzupassen.

8. Gebäudehöhen  
(§ 16 und 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Traufhöhe wird gemessen zwischen der festgesetzten Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFH) und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

Siehe Einscrib im Lageplan, die maximale Traufhöhe beträgt:

im Sondergebiet SO 1: 9,00 m  
im Sondergebiet SO 3: 6,50 m  
in den Sondergebieten SO 2 und SO 4: 3,50 m

Die Traufhöhe darf mit Dachaufbauten um ein Drittel überschritten werden.

9. Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen  
(§ 9 (1a) BauGB)

9.1 "pfl 1":

Auf dem Flurstück 88 der Gemarkung Fornsbach, Flur 3 sind 5 Einzelbäume anzupflanzen.

Anzupflanzen sind drei- bis viermal verpflanzte hochstämmige Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von 18 – 20 cm folgender Arten:  
Winterlinde, Bergahorn, Spitzahorn, Stieleiche und Haibuche, Wald-Kiefer oder standortheimische Obstbäume wie Apfel, Birne oder Sauerkirsche (Weichseln).

II Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan  
"Am Waldsee II"  
(§ 9 (6) BauGB)

1. Bodenfunde  
(§ 20 DSchG)

Bei Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer 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 das Landratsamt Rems-Murr-Kreis, untere Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspresidium Stuttgart, Referat Denkmaltage mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

2. Altablagierungen  
(LabtG)

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 (1) LabtG).

3. Artenschutz  
(§ 44 BNatSchG)

Bei Abrucharbeiten, Gehölzrodungen und Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass keine Lebensstätten geschützter Tierarten (z.B. Vogelnester, Flodermäusequartiere, Muth 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.

4. Bodenschutz

Die Inhalte des Merkblattes Bodenschutz bei Baumaßnahmen sind zu beachten. (s. Anlage).

5. Abwasserbeseitigung  
(§ 55 (2) WHG)

Bei der Ausführung sind die Vorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der Niederschlagswasserverordnung zu beachten, wonach Niederschlagswasser ortsnah über die belebte Bodenzonen mit einer Mächtigkeit von mindestens 30 cm breitflächig versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer geleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

III. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften "Am Waldsee II"  
(§ 74 LBO)

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Waldsee II".

1. Äußere Gestaltung von Gebäuden  
(§ 74 (1) 1 LBO)

Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder Faserzementplatten sind nicht zulässig. Zu verwenden sind hauptsächlich Holz, Putz, Stein oder Glas.

Schwarz anmutende Farbgebungen der Fassaden sind nicht zulässig.

2. Äußere Gestaltung von Dächern  
(§ 74 (1) 1 LBO)

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel-, Walmd oder Zeltdächer mit einer Neigung von mind. 20° und höchstens 35° auszuführen.

3. Einfriedungen  
(§ 74 (1) 3 LBO)

Entlang von öffentlichen Flächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,80 m zugelassen. Nach Landesbauordnung erforderliche Absturzsicherungen sind zulässig.

4. Versorgungsleitungen  
(§ 74 (1) 5 LBO)

Die Verkabelung der Niederspannungsleitungen (Elektrische Leitungen) ist zwingend, Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen. § 88 Abs. 3 TKG bleibt unberührt.

5. Werbeanlagen  
(§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zugelassen. Nicht zugelassen werden Großflächenwerbungen mit mehr als 2 m<sup>2</sup> Fläche pro Einzelfläche und Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht.

Ausnahmen können zugelassen werden.

6. Außenantennen  
(§ 74 (1) 4 LBO)

Je Hauptgebäude ist eine Gemeinschaftsantenne für den Rundfunkempfang zulässig.

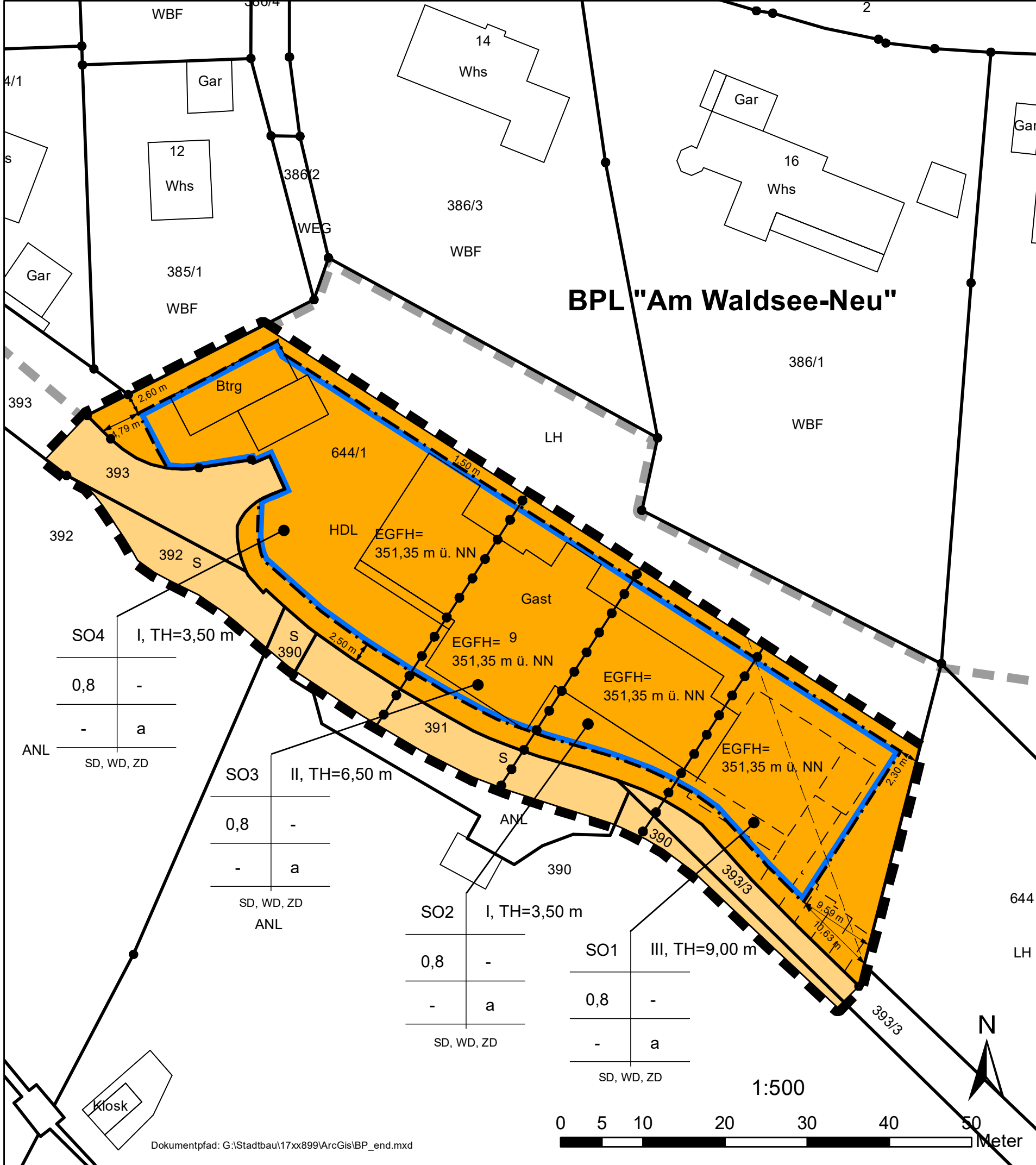
Wenn der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind andere Außenantennen nicht zulässig.

Nutzerspezifische Antennen für den Amateurfunk oder den Mobilfunkempfang sind nicht zulässig.

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan "Am Waldsee II" nach BauGB in Verbindung mit § 74 (7) LBO

Aufstellungsbeschluss	am 20.09.2018
Billigung des Vorentwurfs und Beschluss zur öffentlichen Auslegung bzw. zur Beteiligung der Behörden in öffentlicher Gemeinderatsitzung	am 20.09.2018
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB (Murrhardter Zeitung, MZ)	am 13.10.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	vom 23.10.2018 bis 26.11.2018
Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange und frühzeitige Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB	am 23.10.2018
Beschluss über den Entwurf unter Berücksichtigung der eingegangenen Bedenken und Anregungen und Auslegungsbeschluss	am 12.03.2020
Ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB (Murrhardter Zeitung, MZ)	am 03.04.2020
Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	vom 14.04.2020 bis 18.05.2020
Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange und formelle Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB	ab 15.04.2020
Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit in öffentlicher Gemeinderatsitzung	am 23.07.2020
Satzungsbeschluss	am 23.07.2020
Genehmigung durch das Landratsamt Rems-Murr-Kreis gem. § 10 (2) BauGB	am
Als Satzungen zum Zwecke der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB ausgefertigt	am
Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung (MZ) und damit In-Kraft-Treten der Satzungen	am
Ergebnismitteilung	am

Zeichnerischer Teil



PLANZEICHEN nach PlanzV90

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1) des Baugesetzbuches - BauGB -, § 11 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

SO  
Gastronomie

Sonstiges Sondergebiet "Gastronomie"

Füllschema der Nutzungsschablonen:

SO	III, TH = 9,00 m	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse, Traufhöhe (TH)
0,8	-	Sonstiges Sondergebiet "Gastronomie"	
-	a	Grundflächenzahl	
		abweichende Bauweise	
SD, WD, ZD		Dachform: Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zeltdach (ZD)	

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8	Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 S. 1 BauGB, § 16 und 19 BauNVO)
III	Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze (§ 9 Abs. 1 S. 1 BauGB, § 16 und 20 BauNVO)
TH=9,00 m	max. zulässige Traufhöhe über EFGH (§ 9 Abs. 1 S. 1 BauGB, § 16 und 20 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a

abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 S. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

6. Verkehrsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

15. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der angrenzenden Satzungen und Bebauungsplänen
	Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB) Erdgeschossfertigfußbodenhöhe im neuen Höhennetz (§§ 16 und 18 BauNVO)
	Bestehende Grenzen
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
1278/11	Flurstücksnummer
	Bestandsgebäude
	geplante Gebäude (unverbindlich)

INGENIEURBÜRO JUNGINGER + PARTNER GmbH

Verkehrsanlagen Siedlungswasserwirtschaft Ingenieurvermessung Stadtplanung GIS-Systeme

Talhofstrasse 12, 89518 Heidenheim an der Brenz

Landkreis Rems-Murr-Kreis  
Stadt Murrhardt  
Gemarkung Fornsbach, Flur 0

Bebauungsplan  
und örtliche Bauvorschriften  
"Am Waldsee II"  
Maßstab 1 : 500

Vorentwurf gefertigt:  
Heidenheim, den 20.09.2018

Auszug aus dem Liegenschaftskataster  
gefertigt und zum Bebauungsplan  
ausgearbeitet:

Heidenheim, den 12.03.2020 / 23.07.2020

Ingenieurbüro Junginger+Partner GmbH  
Talhofstr. 12  
89518 Heidenheim an der Brenz  
Telefon (07321) 9843-0  
E-Mail info@iung-part.de

Es gelten:  
Baugesetzbuch (BauGB),

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO),

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichnungsverordnung (PlanzV 90),

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Landesbauverordnung (LBO),

in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m.W.v. 01.01.2018

Vorstandender Bebauungsplan  
ist eine Mehrfertigung / das Original  
des Bebauungsplanes und der  
örtlichen Bauvorschriften,  
die vom Gemeinderat in seiner Sitzung  
vom 23.07.2020 als Satzungen  
beschlossen wurden.

Ausfertigungsvermerk:  
Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind in der  
vorliegenden Fassung vom Gemeinderat in der Sitzung vom  
23.07.2020 als Satzungen beschlossen worden.  
Das Landratsamt hat die Satzungen am .....genehmigt.  
Hiermit wird die Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB angeordnet.

Murrhardt, den

Murrhardt, den

(Moßner)  
Bürgermeister

(Moßner)  
Bürgermeister