Rems-Murr-Kreis
Gemeinde
Gemarkung Murrhardt

Bebauungsplan „Untere Schafscheuer - Hasenhof"

Lageplan 1:1000

LEGENDE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (5) BBauG)
- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) — Art der baulichen Nutzung
- II — Zahl der Vollgeschosse: hier z.B. 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 18 BauNVO i.V. mit § 2 (4) LBO)
- (II) — 2 Vollgeschosse zwingend (§ 18 BauNVO i.V. mit § 2 (4) LBO)
- 0,35 — Grundflächenzahl: hier z.B. 0,35 (§ 19 BauNVO)
- (0,7) — Geschossflächenzahl: hier z.B. 0,7 (§ 20 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung
- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
- Offene Bauweise, nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
- Bauweise
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Geplante Grundstücksgrenzen
- Straßenbegrenzungslinie, Gehweg, Fahrbahn, Gehweg, Straßenbegrenzungslinie — Verkehrsflächen (§ 9 (1) 3 BBauG)
- Grünanlage - Grünfläche (§ 9 (1) 6 BBauG)
- GA — Flächen für Garagen (§ 9 (1), 1e BBauG)
- (§ 16 (4) Bau
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- DN 20°-30° — Dachneigung hier z.B. 20 - 30° zulässig
- SD = Satteldach
- Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1), 1b BBauG)
- Firstrichtung zwingend, Gebäudeaußenseiten als unverbindliche Richtlinien festgesetzt
- Zu - u. Abfahrtsverbot (§ 9 (1), 4 BBauG)
- Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 5 (2) 7 und § 9 (1) 9 BBauG)
- Mit Geh- Fahr- u. Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 (1) 11 BBauG)
- Derzeitige Wasserrinnen
- wegfallende Verdolung
- Geröllfang
- Elektrische Freileitung
- Straßenprofile, Fachprofil je 2

II. TEXTTEIL

In Ergänzung der Planzeichnung, Planfarben und Planeinschriebe wird gem. § 9 BBauG folgendes festgesetzt:

A Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans wird der Bebauungsplan "Hörschbach-Hasenhof" genehmigt mit Verfügung des Landratsamts Backnang vom 12. Juni 1964 durch diesen Bebauungsplan in vollem Umfang aufgehoben.

B Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BBauG u. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (II 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
Pro Gebäude sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden (§ 4 (4) BauNVO). Die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)

Bauliche Nutzung	Bauweise	Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
WA	△	(II)	0,35	0,8
WA	△	(II)	0,3	0,7
WA	△	(II)	0,4	0,8
WA	△	II	0,35	0,7

1. Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO i.V. mit § 2 (4) LBO)

Z = II — 2 Geschosse als Höchstgrenze
Z = (II) — 2 Geschosse zwingend

4. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Auf den im Lageplan mit dem Planzeichen △ gekennzeichneten Flächen sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser und auf den mit den Planzeichen △ gekennzeichneten Flächen nur Einzelhäuser zulässig.

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1), 1b BBauG)

Maßgebend für die Stellung der Gebäude (Firstrichtung) ist die Einzeichnung im Lageplan.

6. Flächen für Garagen (§ 9 (1), 1a BBauG)

Garagen sind innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zu erstellen. Außerhalb dieser Flächen dürfen Garagen nur in der überbaubaren Fläche erstellt werden.
Zwischen Garagenausfahrt und öffentl. Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

7. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

1. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 111 (1) LBO)

Die max. Traufhöhe der Gebäude, gemessen vom durch die Baurechtsbehörde festgesetzten Gelände an bis Oberkante Dachrinne, wird wie folgt festgesetzt (soweit der Lageplan keinen Einschrieb enthält):

Bei der zwingend 2-geschossigen Bebauung auf
für die übrige Bebauung auf — bergseitig 6,00 m; talseitig 3,00 m; 5,50 m

Ausnahmen können zugelassen werden.

2. Dachform (§ 111 (1) LBO)

Satteldächer (SD) mit einer Neigung von 20 - 30°. Für Gebäudevorsprünge können Ausnahmen zugelassen werden. Einhüftige Dächer sind unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern keine nachteiligen Auswirkungen auf das Ortsbild zu befürchten sind. Für freistehende Garagen wird Flachdach festgesetzt. Dachaufbauten sind nicht zugelassen.

3. Äußere Gestaltung (§ 111 (1), 1 LBO)

Auffallende Farben und die Sonne reflektierende Verkleidungen von Außenwänden sind nicht zulässig. Die Satteldächer sind mit engobierten Ziegeln zu decken. Balkone und Loggien dürfen keine aus Baustoffen hergestellten Überdachungen erhalten.

4. Einfriedigungen (§ 111 (1), 6 LBO)

Etwaige Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen müssen aus Hecken mit einheimischen Sträuchern hinter etwa 10 cm hohen Steineinfassungen bestehen. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf 0,80 m nicht übersteigen, gemessen ab Fahrbahnoberkante.

5. Antennen (§ 111 (1), 3 LBO)

Mehr als eine Außenantennenanlage je Gebäude ist unzulässig.

6. Freileitungen (§ 111 (1), 3 LBO)

Niederspannungsfreileitungen (Strom und Telefon) sind unzulässig. Die Leitungen sind zu verkabeln.

D Hinweise

1. Besondere bauliche Vorkehrungen (§ 9 (3) BBauG)

Im Bebauungsplangebiet sind bauliche Vorkehrungen gegen Emmissionen der Eisenbahn und der Industrie erforderlich. Ausreichend sind solche baulichen Sicherungsmaßnahmen die gewährleisten, daß in den Aufenthaltsräumen der Schallpegel nicht höher ist (bei geschlossenen Fenstern), als wenn der energieäquivalente Dauerschallpegel im Baugebiet nur 55 db(A) bei Tag und 40 db(A) bei Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) betragen würde - gemessen 0,5 m vor dem geöffneten Fenster- (die Werte wurden der Vorsorm DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" entnommen). Die Baugenehmigungsbehörde kann einen entsprechenden Nachweis durch ein Gutachten eines Schallschutzsachverständigen verlangen.

2. Der Bebauung an der Dresdener Straße liegt nördlich der Bahnlinie die städt. Sammelkläranlage gegenüber. Mit Geräuschbelästigungen und gelegentlichen Geruchsbelästigungen muß gerechnet werden.

3. Die Zufahrt zu den Gebäuden Dresdener Str. 15 und 17 und zu den landwirtschaftlichen Grundstücken Flst.Nr. 1171 und 1156 wird als beschränkt öffentlicher Weg nicht für den Verkehr von Lastkraftwagen, auch nicht von Versorgungs-LKW's, gewidmet.

Farbe gekennzeichneten Änderungen! samt Deckblatt!
Murrhardt, den 5.9.1975
-Bauverwaltung-
gez.: Plender

Stadt Murrhardt
-Stadtbauamt-
gez.: Plender

1. Als Entwurf gem. § 2 (6) BBauG hat Bekanntmachung vom 4.4.75 öffentlich ausgelegt vom 14.4.75 bis 14.5.75 durch .....
2. Als Satzung gem. § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 5.9.1975 Niederschrift .5.241.....
3. Genehmigt gem. § 11 BBauG vom Landratsamt Rems-Murr-Kreis mit Verfügung vom ..2.7.1976.....
4. Öffentlich ausgelegt gem. § 12 BBauG vom 14.7.76 bis 28.7.76
5. Genehmigung und Auslegung bekanntgemacht am 14.7.1976
6. In Kraft getreten am 14.7.1976

Die Richtigkeit der Ziffer 1 - 6 beurkundet
Murrhardt, den 10.8.1976
Stadtbauamt
DS gez. Gogel

Für die Richtigkeit der ..... Mehrfertigung
Murrhardt, den 13.8.1976
Stadt Murrhardt
-Stadtbauamt-

STADT MURRHARDT Rems-Murr-Kreis
Gogel - Stadtamtmann

DS Genehmigt!
Entscheidung des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis vom 2. Juli 1976
gez.: Im Auftrag Weidner

(68)