



Textteil zum Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Mühlwiesen II“

Rechtsgrundlagen:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486)
- Die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe des Lageplanes wird festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO

Auf den mit dem Planzeichen GE gekennzeichneten Flächen wird Gewerbegebiet im Sinne von § 8 BauNVO festgesetzt.
Genehmigungspflichtige Anlagen gemäß § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz in der Fassung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880) zuletzt geändert am 19.07.1996, in Verbindung mit Spalte 1 des Anhanges zur 4. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes in der Fassung vom 24.07.1995 (BGBl. I S. 1586) zuletzt geändert am 26.10.1995, sind nicht zulässig.

Entsprechend § 1 V BauNVO werden Einzelhandels- und sonstige Handelsbetriebe mit Verkauf an Letztverbraucher nicht zugelassen.

2. Grund- und Geschossflächenzahl (§§ 19 und 20 BauNVO)

Es wird eine Grund- und Geschossflächenzahl – jeweils nach Einscrib im Lageplan – festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf abweichend vom § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO durch die Grundfläche in § 19 Abs. 2 S. 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).

3. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird nach dem jeweiligen Einscrib im Lageplan als Höchstgrenze (Z= II) festgelegt.

4. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

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

Siehe Einzeichnung im Lageplan

6.1 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe wird bezogen auf die Oberkante der Achse der Straße „Im Beundle“, gemessen im rechten Winkel zur Straßenecke entsprechend der zeichnerischen Darstellung in Anlage A je nach Dachform festgesetzt. Für die zulässige Gebäudehöhe ist bei Flachdächern und flächengereigten Dächern die Oberkante der Dachkonstruktion oder Attika oberer Bezugspunkt.
Im ganzen Plangebiet können technische Aufbauten und Kamine über die festgesetzte Gebäudehöhe ausnahmsweise zugelassen werden.

6.2 Erdgeschossfußbodenhöhe – EFH – (§ 9 II BauGB)

Für die Grundstücke nördlich der Erschließungsstraße „Im Beundle“ wird die ERH der Gebäude wie folgt festgesetzt:

Sie entspricht der Höhe der Straße in Verlängerung der Gebäudeachse. Die Gebäudeachse verläuft rechtwinklig zur Straße in der Gebäudemitte.

7. Zu- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die maximale Breite des Verkehrsfächereinschlusses wird für Zufahrten entlang der Straße „Im Beundle“ auf 6 m begrenzt.

8. Nebenanlagen (§ 1 Abs. 5, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

9. Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Im Plan sind die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen dargestellt.

Hinweis: Die Herstellung ist zu dulden.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden gegen die angrenzenden Grundstücke durch Rabattensteine abgegrenzt. In diese Grundstücke wird zur Befestigung der Rabattensteine Beton auf eine Breite von 15 cm und Tiefe von 20 cm eingebracht.

Hinweis: Der Beton ist zu dulden.

10. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf den mit „Pflg“ gekennzeichneten Flächen sind nachstehend beschriebene Pflanzmaßnahmen durchzuführen. Die angelegten Pflanzungen sind dauernd zu erhalten. Sterben Pflanzen ab, sind die nachzupflanzen.

Pflg 1: Einzelbäume entlang der Straßen Im Beundle

Pflanzgebot für einheimische, großkronige Einzelaubbäume mit ca. 16 m Abstand. Wenn wegen anzuordnender Grundstückszufahrten der Abstand verändert werden muss, darf das Abstandsmaß auf max. 20 m erhöht werden. Für jeden Baum ist eine wasserdurchlässige Baumscheibe mit mindestens 8 m² Fläche anzulegen.

Als geeignete Bäume kommen z. B. in Betracht:

Einheimische, großkronige Laubbäume	
Ahorn	
z. B. Spitzahorn:	Acer platanoides
Bergahorn:	Acer pseudoplatanus
Linde	
z. B. Winterlinde:	Tilia cordata
Eiche	
z. B. Trauben-Eiche:	Quercus petraea
Buche	
z. B. Hainbuche:	Carpinus betulus
Walnuss:	Juglans

Bei Anpflanzung müssen die Bäume in ca. 1 m Höhe einen Stammumfang von 18 – 20 cm haben.

Pflg 2: Einzelbaum mit Unterpflanzung auf Verkehrsinsel

Als Einzelbaum kommt insbesondere ein unter Pflanzgebot 1 genannter Baum in Betracht.

Für die Unterpflanzung mit Bodendeckern kommen insbesondere folgenden Pflanzen in Betracht:

z. B.	Rosa spec.	-	Rosen
	Potentilla	-	Fingerstrauch
	Pachysandra	-	Schattengrün
	Spiraea	-	Spienstrauch
	Vincetoxicum	-	Immergrün

Die Bodendecker für die Unterpflanzung dürfen eine Höhe von max. 0,8 m Höhe erreichen.

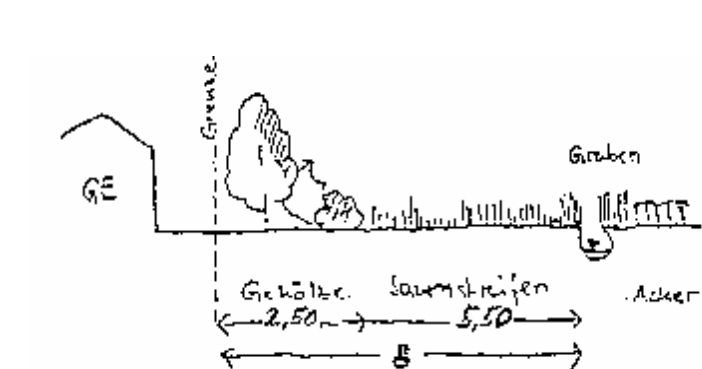
Pflg 3: Entlang der südöstlichen Grenze parallel zum Jägerweg

7m breiter Pflanzstreifen aus Bäumen, Sträuchern und Gehölzen. Art und Anordnung der Gehölze ergeben sich aus dem Bepflanzungsvorschlag des Stadtbauamtes vom 10.06.1994/19.07.1996 (vgl. Anlage C). Es ist ein Wall/ Erdwelle anzulegen, die eine Höhe von 2 m nicht überschreiten darf.

Pflg 4: Entlang des offenen Wassergrabens Flst. 321/2

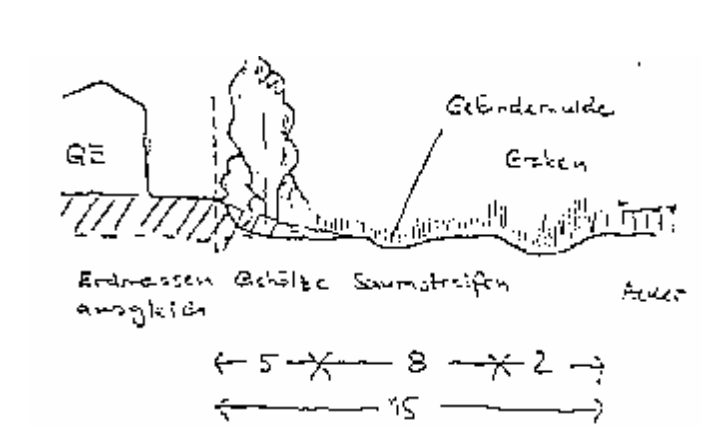
wird eine 8 m breiten Pflanzgebotfläche festgesetzt. Diese ist entsprechend der Systemskizze aus einem einmal im Jahr zu mähenden Saumstreifen mit 5,5 m und am westlichen Rand mit einer zweistufig aufgebauten Gehölzgruppe mit 2,5 m Breite anzulegen.

Es ist auf einen weitestgehend unbeschatteten Saumstreifen zu achten. Die Gehölzgruppe darf keine durchgehende, geschlossene Bepflanzung darstellen.



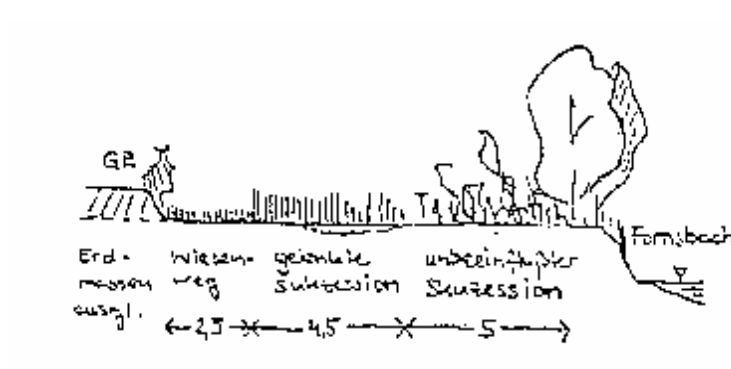
Soweit der Wassergraben Flst. 321/2 verläuft ist (nordöstlicher Bereich), ist er frei zu legen.

Insoweit wird entlang des Flst. 321/2 eine 13 m breite Pflanzgebotfläche festgesetzt. Der freigelegte Wassergraben ist als flache Mulde mit leicht gekrümmter Linienführung auszubilden. Die Geländemulden sind mit geeignetem Pflanzmaterial aus dem Bepflanzungsgebiet „Mühlwiesen I“, alternativ aus dem Gebiet „Mühl“ einzugründen. Zum Pflanzgebot 5 hin sind stufig aufgebaute Gehölzgruppen mit Verdichtung zum Fornsbach anzulegen.



Pflg 5: Entlang des Fornsbaches wird eine 12 m breite Pflanzgebotfläche festgesetzt.

Diese ist aus einem 2 – 3 mal pro Jahr zu mähenden befahrbaren Wiesenstreifen mit 2,5 m Breite, einem 4,5 m breiten Sukzessionsstreifen mit bereichsweise Anlage von 1 mal jährlich zu mähenden sehr flachen Geländemulden und einem 5 m breiten unbeeinflussten Sukzessionsstreifen mit dem Ziel der Verbreitung des Ufergehölzsaums anzulegen.



In den lückigen Ufergehölzbeständen sind Gehölzpflanzungen entsprechend der Pflanzenliste durchzuführen.

Pflg 6: Pflanzstreifen parallel zur südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches.

Anlage eines 6 m breiten Pflanzstreifens nördlich der Straße „Im Beundle“, bzw. eines 9 m breiten Pflanzstreifens südlich der Straße „Im Beundle“ aus einheimischen Bäumen, Sträuchern und Gehölzen. Diese Fläche kann zur Versickerung von Niederschlagswasser (vgl. Teil A Nr. 11) in Anspruch genommen werden.

Die zulässigen Pflanzarten ergeben sich aus Anlage C.

Pflg 7: Extensive Dachbegrünung von Flachdächern.

Flachdächer sind mit einer mindestens 10 cm starken Erdschicht zu überdecken und extensiv zu begrünen. An Stelle der Erdschicht kommt auch hierfür geeignetes Granulat in Betracht.

Für die Dachbegrünung kommen insbesondere folgende Gewächse in Betracht:

Horstgräser:	Gemsch-Schwengel (Festuca rupicaprina)
	Bewimpertes Perlgras (Melica ciliata)
	Erd-Segge (Carex humilis)
Stauden:	Steinbrech-Felsenleiche (Tunica saxifraga)
	Langhaariges Habichtskraut (Hieracium pilosella)
	Ästige Graslilie (Anthericum ranosum)
	Großblütige Brunelle (Prunella grandiflora)
Polsterstauden:	Scharfer Mauerpfeffer (Sedum acre)
	Milder Mauerpfeffer (Sedum sexangulare)
	Weißer Fetthenne (Sedum album)
	Echte Hauswurz (Sempervivum tectorum)
	Frühlingsfingerkraut (Potentilla tabernaemontani)

Pflg 8: Pflanzgebot für Stellplätze

Bei der Anlage von Park- und Stellplätzen ist für je 15 Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen. Bei der Berechnung ist aufzurunden. Die Erdfläche um den Baum muss mindestens 8 m² groß sein. Die Bäume sind auf dem Parkplatz verteilt anzuordnen.

Geeignete Bäume sind insbesondere unter Pflanzgebot 1 bezeichnete Bäume.

Pflg 9: Fassadenbegrünung

Es wird ein Pflanzgebot 9 festgesetzt, wonach die Fassaden der Gebäude mit bestimmten, als Beispielen vorgegebenen Pflanzen in einer festgesetzten Pflanzdichte zu begrünen sind.

Mindestens 25 % der Außenwandflächen von Nord-, West- und Südseite sind mit rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Die Fassaden der Ostseite sind je 3 m Wandlänge mit mindestens 2 Pflanzarten zu begrünen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

Pflanzarten:

Nordseite:	Südseite:
Efeu (Hedera helix)	Wilder Wein (Parthenocissus in Sorten)
	Rose (Rosa in Sorten)
Ostseite:	Westseite:
Efeu (Hedera helix)	Waldrebe (Clematis vitalba)
Hopfen (Humulus lupulus)	Wilder Wein (Parthenocissus in Sorten)
Geißblatt (Lonicera in Sorten)	Geißblatt (Lonicera in Sorten)

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 I Nr. 20 BauGB)

Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken, ausnahmsweise mit Zustimmung der Gemeinde auf der Fläche des Pflg 6, zur Versickerung zu bringen. Zulässig sind Muldenversickerung oder Rohr- und Ringleitversickerung. Ersatzweise kann das Niederschlagswasser auch einer Vorflut (Fornsbach oder Wassergraben Flst. 321/2) zugeleitet werden. Hierfür können die öffentlichen Grünflächen (Pflanzgebote 4 und 5) in Anspruch genommen werden. Offene Wassergräben zur Ableitung des Niederschlagswassers sind naturnah zu gestalten.

Die Einleitung von Abwasser und Oberflächenwasser aus befestigten Flächen in die Gräben ist nicht zulässig.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser oder das Ableiten in eine Vorflut sind eine wasserrechtliche Erlaubnis und eine Ausnahme von der städtischen Abwassersatzung erforderlich. Diese sind mit dem Bauantrag zu beantragen.

12. Garagen (§ 12 Abs. 6, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen sind auf der unüberbaubaren Fläche zwischen dem Fornsbach und der südlich davon liegenden Baugrenze unzulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO)

1. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Es sind Satteldächer, Sheddächer und Flachdächer zugelassen.

Die Dachneigung bei Satteldächern muss mindestens 15 ° betragen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen (vgl. Teil A Nr. 10 Pflg 7). Dachaufbauten zur Schaffung von Nutzflächen sind unzulässig.

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

Beleuchtete und angestrahlte Werbeanlagen sind nicht zulässig.

3. Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Tote Einfriedigungen dürfen nicht höher als 2,00 m sein. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Einfriedigung von der Grenze abgedeckt und davor ein Pflanzstreifen für Sträucher mit einer Breite von 1,20 m angelegt wird.

An den Außenseiten des Plangebietes sind Zäune nur auf den Innenseiten der Pflanzgebotflächen zulässig.

4. Farbgebung der Gebäude (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei der Farbgebung der Gebäude sind nur Farben aus der Erdfarbenskala zugelassen. Die Dächer sind in den Farben rot bis rotbraun auszuführen. Reflektierende Materialien sind von der Dachdeckung ausgeschlossen.

5. Stellplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Stellplätze im Bereich der Flurstücke 322, 323, 325, 326 und 328 sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

C. Hinweise

- In den Untergrund einschneidende Gebäude sollen als wasserdichte Wannen ausgebildet werden.
- Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor 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.
- Jede Grundwasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der behördlichen Zustimmung. Das Einlegen von Drainagen und dauerhaften Grundwasserableitungen ist nicht zulässig.

- Wegen der lärmintensiven Lage im südöstlichen Bereich entlang des Jägerweges zur Bahnlinie wird empfohlen, auf entsprechende Grundrissgestaltung bei der Planung von Wohnungen zu achten. Gegebenenfalls sollten Lärmschutzfenster vorgesehen werden.
- Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes, insbesondere auf § 4 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (siehe Beiblatt des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Besigheim – Anlage E).
- Es sollen keine „Bodenverbesserungsmittel“ und sonstige art-untypische Materialien (z.B. Torf) eingebracht werden.
- Für geneigte Dächer mit geringer Dachneigung wird eine extensive Begrünung empfohlen.
- „Falleneffekte“ gegenüber Tieren sollen vermieden werden.

D. Dem Bebauungsplan werden folgende Anlagen beigelegt:

- Anlage A: max. Gebäudehöhen unter NN vom 10.06.1994
- Anlage B: Regelprofile vom 12.05.1992
- Anlage C: Bepflanzungsvorschlag vom 10.06.1994/ 19.07.1996
- Anlage D: Regelungen zum Schutz des Bodens vom April 1992 des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Besigheim, Schlossgasse 6
- Anlage E: Hydrogeologische Erkundung des geologischen Datenservice, Rosengarten-Rieden, vom 18.01.1993
- Anlage F: Grünordnungsplan des Ingenieurbüros Schädel vom August 1991, Bestandsplan und Maßnahmenplan. Überarbeitet durch Stadtbauamt mit Datum vom 10.06.1994/ 05.01.1995
- Anlage G: Ergänzungen zum Grünordnungsplan „Mühlwiesen II“ des Büros für Landschaftsökologie und Planung Dr. Ing. D. Bruns vom Juni 1996
- Anlage H: Stellungnahme des Büros für Landschaftsökologie und Planung Dr. Ing. Bruns vom 11.11.1996 zu den Anregungen und Bedenken des Landratsamtes vom 30.08.1996

„Mühlwiesen II“
Maßstab 1 : 500

Aufgestellt:

Bauverwaltung Murrhardt, den 10.06.1994/ 05.01.1995/ 19.07.1996

Martin Pfender
Technischer Beigeordneter

Ausfertigungs- und Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss	10.10.1991
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	19.10.1991
Aufruf zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung durch Ortsübliche Bekanntmachung in der Murrhardter Zeitung:	
Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	29.06. – 31.07.1992
Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB	
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	20.05. – 22.07.1992
Beratung der Ergebnisse aus vorgezogener Bürgerbeteiligung und frühzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:	08.09.1994
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)	08.08.1994
1. öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	11.10. – 11.11.1994
Beratung der Ergebnisse aus der 1. öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	09.02.1995
2. öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 3 BauGB)	
Beschlussfassung über die Ergebnisse der 2. öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	27.02.1997
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	27.02.1997
Das Regierungspräsidium Stuttgart hat mit Erlaß vom 13.02.1998 AZ.: 22-26-800-Murrhardt, Stadt im Anzeigungsverfahren keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.	
Ausfertigungsdatum:	13.03.1998
Ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens (§ 12 BauGB)	14.03.1998
Inkrafttreten (§ 12 BauGB)	14.03.1998

Ausfertigerungsverfügung:
Dieser Lageplan in der vorliegenden Fassung ist Teil des vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 27.02.1997 als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes „Mühlwiesen II“. Das Regierungspräsidium Stuttgart hat mit Erlaß vom 13.02.1998, AZ.: 22-26-800 im Anzeigungsverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften, die die Versagung einer Genehmigung nach § 6 Abs. 2 BauGB rechtfertigen würde, nicht geltend gemacht. Die Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB 1986 wird hiermit angeordnet.

Murrhardt, den 13.03.1998

Ulrich Burr
Bürgermeister

LEGENDE
Zum Bebauungsplan „Mühlwiesen II“

	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
	öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) – Trafostation der KAWAG
	Pflanzgebotfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
	Gewässerfläche – Bach – (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
	Straßengrenzlinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
	öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Aufstellung ist nur Richtlinie, keine Festsetzung
	geplante Böschungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
	Grenze des räuml. Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen
	Baugrenze (§ 23 BauNVO)
	Pflanzgebot für das Anpflanzen von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
	Straßenquergefälle
	Straßenlängsgefälle
	Höhe der Straßenecke in Metern u. NN
	Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	Maximale Erdgeschossfußbodenhöhe in Metern u. NN (§ 9 Abs. 2 BauGB)
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
	Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)
	offene Bauweise (§ 20 BauNVO)

Stadt Murrhardt
REMS – MURR – KREIS
- Baurechtsamt -



Bebauungsplan
Gewerbegebiet „Mühlwiesen II“

Stadtbauamt Murrhardt, den 10.06.1994 / 19.07.1996