

Rems-Murr-Kreis
Stadt Murrhardt
Gemarkung Murrhardt

Bebauungsplan " Hofberg II "

Vorentwurf gefertigt:

Heidenheim, den 04.11.1985

Hermann Junginger

Ingenieurbüro für Vermessung, Bauleit-
planung und Straßenbau

Hochbergweg 11, Tel. 07321/45011

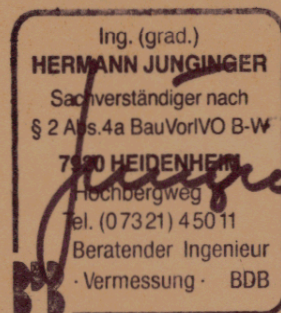
Auszug aus dem Liegenschaftskataster
gefertigt und zum Bebauungsplanent-
wurf ausgearbeitet:

7920 Heidenheim, den 24.05.1988

Hermann Junginger

Ingenieurbüro für Vermessung, Bauleit-
planung und Straßenbau

Hochbergweg 11, Tel. 07321/45011



Ausfertigungs- und Verfahrensvermerke

Beschluß über die Aufstellung eines Bauleitplanes gem. § 2 (1) BauGB
vom 3.10.1980/30.1.1981.....

Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BauGB bekannt gemacht am
durch die Murrhardter Zeitung 4.3.1981.....

Aufruf zur Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB bekannt gemacht am
6.11.1985..... durch Murrhardter Zeitung.....

Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB durchgeführt am 14.11.1985..

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
vom 13.11.1985..... bis 13.1.1986.....

Beschluß über die Bedenken und Anregungen der beteiligten Träger
öffentlicher Belange (Entwurfsfeststellung) gem. § 3 (2) BauGB
vom 20.2.1986.....

Auslegungsbeschluß gem. § 3 (2) BauGB vom 12.11.1987.....

Auslegung gem. § 3 (2) BauGB bekannt gemacht am 27.1.1988.....
durch die Murrhardter Zeitung

Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom 15.8.1988.....
bis 15.9.1988.....

Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB am
8.8.1988.....

Beschluß über die eingegangenen Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2)
BauGB ~~am~~ nicht erforderlich.....

Ergebnismitteilung gem. § 3 (2) BauGB am nicht erforderlich.....

Als Satzung gem. § 10 BauGB vom Stadtrat beschlossen
am 20.10.1988.....

Als Satzung ausgefertigt am 26.10.1988.....

~~Genehmigt~~ gem. § 11 (1) BauGB vom Landratsamt Rems-Murr-Kreis mit
Erlaß vom 6.2.1989..... Az:
4011.1e/kc... nicht beanstandet.....

~~Genehmigung~~ bekannt gemacht gem. § 12 BauGB am 22.2.1989.....
durch die Murrhardter Zeitung

In Kraft getreten gem. § 12 BauGB am 22.2.1989.....

Vorstehender Lageplan mit Textteil ist eine Mehrfertigung/~~das Original~~
des Bebauungsplanes, der vom Stadtrat in seiner Sitzung am 20.10.1988.
als Satzung beschlossen wurde.

Murrhardt, den 8.3.1989



TEXTTEIL

Es gelten:

BauGB; Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)

BauNVO; Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763)

PlanzV; Fassung vom 30.07.1981 und Anlage (BGBl. I S. 833)

LBO; Fassung vom 28.11.1983 (Ges. Bl. S. 770)

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere für die bisherigen Bebauungspläne.

I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB u. BauNVO)

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

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Im "WA" sind die in § 4 (2) 3 BauNVO genannten Arten von Nutzungen gem. § 1 (5) BauNVO nicht zugelassen.

Im "WA" sind die in § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig. Somit ist § 4 (3) BauNVO gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

In den durch Einschrieb gekennzeichneten Teilen des Gebietes dürfen gem. § 4 (4) BauNVO Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben.

1.2 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB)

Für die Baugrundstücke nördlich des F.W. 38 wird je Hauptgebäude (z. B. Wohnhaus) eine Mindestgröße von 800 qm festgesetzt.

2. Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 18 BauNVO u. § 2 (5) LBO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Hinweis: Bei der Festsetzung Z = max. II ist das unterste Geschoß nur im Untergeschoß bzw. das oberste Geschoß nur im Dachraum möglich.

3. Grund- und Geschoßflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16 - 21 a BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

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

Siehe Einschrieb im Lageplan.

4.1 Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO.

4.2 Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO, nur Einzelhäuser zulässig.

5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.
Untergeordnete, senkrecht zur Hauptrichtung
stehende, Firste sind zulässig.

6. Flächen für Garagen und Stellplätze

(§ 9 (1) 4 BauGB)

In den privaten Grünflächen sind keine Garagen
und Stellplätze zugelassen.

7. Nebenanlagen

(§ 9 (1) 4 BauGB u. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind
auch außerhalb der überbaubaren Grundstücks-
flächen zulässig, nicht jedoch im Bereich zwi-
schen den Erschließungsstraßen und den Bau-
grenzen entlang der Straßenfront.

In den privaten Grünflächen sind nur Nebenan-
lagen zugelassen, die der Bewirtschaftung der
Grundstücke dienen.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 20 BauGB)

Die im nördlichen Bereich des Flst. Nr. 1408
festgesetzte private Grünfläche ist als exten-
siv genutzte Trockenhangfläche zu erhalten.

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

(§ 9 (1) 21 BauGB)

Für die im Bebauungsplan dargestellte Fläche
vom Hochbehälter zur Hochbergstraße im Osten
wird ein Leitungsrecht (lr1) zugunsten der
Stadt Murrhardt festgesetzt.

Für die im Bebauungsplan dargestellte Fläche
entlang V.W. 64 im Nordosten wird ein Lei-
tungsrecht (lr2) zugunsten des Zweckverbandes
Wasserversorgung Nord-Ost-Württemberg festge-
setzt.

Für die im Bebauungsplan dargestellte Fläche
westlich des Gebäudes Hofberg 40 wird ein
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (gr3, fr3, lr3)
zugunsten der jeweiligen Eigentümer von Geb.
Hofberg 42 und dem im Lageplan mit (A) be-
zeichneten Gebäude festgesetzt.

Für die im Bebauungsplan dargestellte Fläche
westlich des Gebäudes Hofberg 35 wird ein
Leitungsrecht (lr4) zugunsten der Stadt Murr-
hardt festgesetzt.

10. Pflanzgebot
(§ 9 (1) 25a BauGB)

Allgemeines Pflanzgebot:

Je 300 qm Baulandfläche ist ein hochwachsender Baum der Größenordnung nach § 16 Abs. 1 Nr. 5 Nachbarrechtsgesetz (z.B. Birke, Vogelbeere) zu pflanzen und je 100 qm Baulandfläche sind 10 Sträucher der Größenordnung nach § 16 Abs. 1 Nr. 1 - 4 Nachbarrechtsgesetz (z.B. Hasel, Hartriegel, Weißdorn) zu pflanzen.

Je angefangene 600 qm Baulandfläche ist ein Baum der Größenordnung nach § 16 Abs. 1 Nr. 6 Nachbarrechtsgesetz (z. B. Linde, Ahorn, Ulme) zu pflanzen.

Bei der Berechnung der Fläche werden 49 qm abgerundet, 50 qm und mehr aufgerundet.

Vorhandene Bäume und Gehölze oder nach den besonderen Pflanzgeboten (Pfg 1-2) zu setzende Pflanzen werden angerechnet.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen (pfg1) im Westen des Flst. 1365/6 sind als Schutzpflanzung anzupflanzen und zu unterhalten. Anzupflanzen sind einheimische Laubgehölze mit einer Mindesthöhe von 4 m entsprechend der im Grünordnungsplan festgelegten Arten und Dichte.

Innerhalb der im Lageplan gekennzeichneten Fläche (pfg2) auf Flst. 1408 ist ein dichter Strauchgürtel aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern mit einer Wuchshöhe von 2 - 4 m mit eingestreuten Laubbäumen in lockeren Gruppen von 2 - 5 Stück der Kategorie des § 16 Abs. 1 Nr. 5 Nachbarrechtsgesetz anzupflanzen. Die Größe der Gehölze zum Zeitpunkt der Pflanzung muß mind. 1,00 m betragen. Auf den Grünordnungsplan wird verwiesen.

Absterbende Pflanzen sind zu ersetzen. Die Pflanzgebotsfläche darf je Baugrundstück mit einer Grundstückseinfahrt von max. 6,00 m Breite durchbrochen werden, sofern nicht ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt ist.

11. Pflanzbindung
(§ 9 (1) 25b BauGB)

Die im Bebauungsplan dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten oder zu ersetzen.

Die Laub- und Nadelgehölze in den mit Pflanzbindung belegten Flächen (pfb1) östlich von Flst. 1365/7 sind zu erhalten oder zu ersetzen. Zufahrten bis zu 6 m Breite können die Pflanzfläche durchbrechen.

Die Büsche, Sträucher und Obstbäume in den mit Pflanzbindung belegten Flächen (pfb2) südlich von Flst. 1365/6 sind zu erhalten oder zu ersetzen.

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

Im Plan sind die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern 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 20 cm und eine Tiefe von 35 cm eingebracht. Hinweis: Der Hinterbeton ist zu dulden.

Bei den im Plan eingezeichneten Stützmauern wird das Fundament zum Teil auf privater Grundstücksfläche erstellt. Die Breite und Tiefe des Arbeitsraumes ist der Anlage zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Hinweis: Das Einbringen der Baustoffe und der notwendige Arbeitsraum sind zu dulden.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

1. Äußere Gestaltung (§ 73 (1) 1 LBO)

Für die Dachdeckung ist rotbraunes Material zu verwenden.

2. Dachform und Dachneigung (§ 73 (1) 1 LBO)

Siehe Einzeichnung bzw. Einschrieb im Lageplan.

Die Dächer im Hauptgebäude sind als Sattel- oder Walmdächer mit der jeweils in der Nutzungsschablone angegebenen Neigung auszuführen.

Dachaufbauten dürfen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand von den Giebelseiten muß mind. 2,0 m betragen.

Liegende Dachfenster dürfen eine Größe von 1,50 qm nicht überschreiten.

Die Dächer der Garagen und Nebenanlagen sind als Sattel- oder Walmdach auszuführen oder in das Dach des Hauptgebäudes einzubeziehen.

3. Gebäudehöhen (§ 73 (1) 7 LBO u. § 16 (3) BauNVO)

Das Höchstmaß zwischen dem natürlichen oder in rechtlich zulässiger Weise verändertem Gelände (s. Nr. 4) und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut wird an der Traufseite festgesetzt:

- Bei 1-geschossiger Bebauung talseits mit 4,0 m,
- Bei max. 2-geschossiger Bebauung talseits mit 6,50 m.

Die max. zulässige Firsthöhe über NN ist im Lageplan eingetragen. Die Gebäudehöhe ist als arithmetischer Mittelwert an den Traufseiten zu errechnen. Zwerchbauten sind zu berücksichtigen.

4. Geländeänderungen (§ 73 (1) 5 LBO)

Abgrabungen und Aufschüttungen mit mehr als 0,50 m Höhe sind unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden.

III Hinweise

1. Druckerhöhungsanlage

Innerhalb des Bebauungsplangebietes kann ein ständig ausreichender Wasserdruck von den Stadtwerken nicht garantiert werden, weshalb private Druckerhöhungsanlagen auf Kosten der Bauherren notwendig werden.