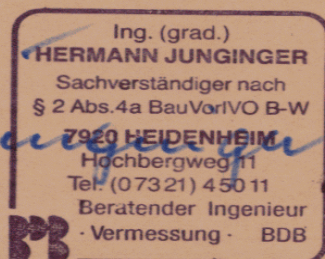


Rems-Murr-Kreis
Gemeinde Murrhardt
Gemarkung Siegelsberg

Bebauungsplan „Siegelsberg - West“

Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet:

7920 Heidenheim, den 25.06.1991 / 06.04.1992 / 29.06.1992
Hermann Junginger
Ingenieurbüro für Vermessung, Bauleitplanung
und Straßenbau
Hochbergweg 11, Tel. 07321/45011



TEXTTEIL

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I Seite 2253)
- die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. Seite 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i. V. mit Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. II Seite 885, 1124)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 58)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. Seite 770, ber. 1984 Seite 519) geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBl. Seite 51), vom 22.02.1988 (GBl. Seite 55) und vom 17.12.1990 (GBl. Seite 426)
- Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnbau-Erleichterungsgesetz - WoBauerlG) vom 17. Mai 1990 (BGBl. I Seite 926); Artikel 2, Maßnahmengesetze zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)

I Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB u. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 1 (2) BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Im "Allgemeinen Wohngebiet - 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.

Gem. § 1 (4) 1 BauNVO, sind auf den mit "Ga" gekennzeichneten Flächen nur Garagen und Stellplätze zugelassen.

2. Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16 und 20 (1) BauNVO
u. § 2 (5) LBO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

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

3. Grund- und Geschoßflächenzahl

(§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16, 17, 19, 20 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Garagen und Stellplätze in Vollgeschossen werden gem. § 21a (4) 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschoßfläche nicht angerechnet.

4. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

4.1 Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zugelassen.

4.2 Abweichende Bauweise auf den mit "Ga" gekennzeichneten Flächen: Die Garagen sind jeweils an der Grundstücksgrenze als Grenzbau zu errichten. Soweit nicht auf die Grenze gebaut wird, sind die Abstandsflächen nach den Bestimmungen der LBO einzuhalten.

5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Kürzere, senkrecht zur Hauptrichtung stehende, Firste (untergeordnete Firste) sind bei Dachaufbauten des Hauptgebäudes bis max. zur Traufwand zugelassen (vgl. Ziff. II. 2).

6. Nebenanlagen

(§ 9 (1) 4 BauGB u. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind - soweit es sich um Gebäude handelt - nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baulandflächen ("WA") zugelassen.

In der "Grünfläche (private und öffentliche Grünanlage)" sind Nebenanlagen nicht zugelassen, ausgenommen Wildschutzzäune bis zu einer Höhe von 1,30 m.

7. Flächen für Garagen und Stellplätze

(§ 9 (1) 4 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die Garagen sind nur auf den mit "Ga" gekennzeichneten Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

8. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

(§ 9 (1) 6 BauGB)

Im "WA" sind pro Wohngebäude max. zwei Wohneinheiten zugelassen.

9. Pflanzgebot

(§ 9 (1) 25a BauGB)

Auf den Grünordnungsplan wird hingewiesen.

"pfg 1": Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen (private Grünanlage) sind als Auegrünland (Feuchtwiese) anzulegen, anzupflanzen und zu unterhalten.

"pfg 2": Die im Bebauungsplan zwingend dargestellten Bäume sind anzupflanzen und zu unterhalten. Anzupflanzen sind großkronige heimische Laubbäume oder Obsthochstämme.

"pfg 3": Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen (Feldrainböschungen) sind als Mähwiesen mit Feldhecken anzupflanzen und zu unterhalten.

10. Pflanzbindung (§ 9 (1) 25b BauGB)

Auf den Grünordnungsplan wird hingewiesen.

"pfb 1": Die im Bebauungsplan dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten oder zu ersetzen.

"pfb 2": In den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen (private Grünanlage) ist die vorhandene Bepflanzung zu erhalten bzw. zu ergänzen und bei Verlust zu ersetzen (Gewässerrandstreifen/Bachgehölzsaum). Zulässig sind notwendige Pflegemaßnahmen.

"pfb 3": In den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen (private Grünanlage) ist das Auegrünland (Feuchtwiese) zu erhalten bzw. zu ergänzen.

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

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen Böschungen werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Zur Befestigung des Straßenkörpers werden in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 20 cm und einer Tiefe von 35 cm hergestellt.

Hinweis: Böschungen und Stützbauwerke sind zu dulden.

12. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB und § 16 und 18 BauNVO)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EGFH), bezogen auf den eingezeichneten Schwerpunkt des Hausschemas, ist im Plan eingetragen und auf $\pm 0,25$ m einzuhalten.

Verschiebt sich der Schwerpunkt des Hausgrundrisses gegenüber dem Schwerpunkt des Hausschemas, so ist die EGFH entsprechend zu ändern. Schwerpunkt eines Rechtecks ist der Schnittpunkt der Verbindungslinien von sich diagonal gegenüberliegenden Eckpunkten.

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

13. Gebäudehöhen (§ 16 und 18 BauNVO)

Das Höchstmaß zwischen der Erdgeschoßfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut (Traufhöhe) ist an der Traufseite festgesetzt:

bei max. zweigeschossiger (Hinweis: I + ID) Bebauung mit 3,50 m.

Die Traufhöhe darf bei Gebäuderücksprüngen auf max. 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden.

Die max. Firsthöhe über der Erdgeschoßfußbodenhöhe darf betragen:

bei max. zweigeschossiger (Hinweis: I + ID) Bebauung 10,50 m.

14. Bauflächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen
oder Sicherungen erforderlich sind

(§ 9 (5) BauGB)

Die Untergeschosse der Gebäude sind nicht im Freispiegelgefälle entwässerbar.
Bei baulichen Anlagen, die tiefer als N306,2 m ü. NN liegen, sind Vorkehrungen gegen zu erwartendes Grundwasser zu treffen.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (4) BauGB und § 73 LBO)

1. Äußere Gestaltung

(§ 73 (1) 1 LBO)

Für die Dachdeckung sind rote Ziegel zu verwenden.

2. Dachform und Dachneigung

(§ 73 (1) 1 LBO)

Siehe Einzeichnung bzw. Einschrieb im Lageplan.
Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer und Walmdächer mit der jeweils in der Nutzungsschablone angegebenen Neigung auszuführen.

Die Zulässigkeit von Dachaufbauten beurteilt sich nach der vom Gemeinderat beschlossenen Dachaufbautensatzung vom 25.03.1991, in Kraft getreten am 04.05.1991.

Liegende Dachfenster dürfen eine Größe von 0,5 qm nicht überschreiten.

Die Dächer der Garagen und Nebenanlagen sind als Satteldach auszuführen.
Die Dachneigung der Garagen muß mind. 32° betragen.

3. Antennen

(§ 73 (1) 3 LBO)

Auf den Gebäuden ist nicht mehr als eine Antenne pro Gebäude zugelassen.

4. Einfriedigungen

(§ 73 (1) 5 LBO)

In und entlang den öffentlichen/privaten Grünanlagen sowie auf den mit "pfg 3" festgesetzten Flächen sind Einfriedigungen mit Zäunen unzulässig.

5. Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 11 (1) LBO)

Die Geländeschnitte "A", "B" und "C" sind Bestandteil des Bebauungsplanes. Das festgelegte neue Gelände ist einzuhalten. Die Bauflächen sind entsprechend den Eintragungen in den Schnitten und dem Lageplan aufzuschütten. Die Böschungen sind als Feldrainböschung mit einer Neigung von 1:2 oder flacher auszubilden. Stützmauern sind unzulässig.

III Hinweise

1. Befestigte Flächen

Die befestigten Flächen der Grundstücke, wie Stellplätze usw., sollten wasserdurchlässig ausgeführt werden (z. B. Rasenpflaster, Schotterterrassen, usw.).

2. Grundwasserschutz (§ 3 WHG u. § 37 WG)

Bei Bauvorhaben, die in das Grundwasser reichen, sind Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde zu treffen.

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 sowie das Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

Sofern die Abwasserleitungen tiefer als 2,0 m unter der Geländeoberkante liegen, sind zur Verhinderung einer Längsläufigkeit alle 50 m Querriegel einzubauen.

3. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der vorhandene Feuchtgraben entlang dem landwirtschaftlichen Weg (V.W.8) wird soweit nötig verlegt und dem neu geplanten Weg einschl. seinen Böschungen im Bereich der "Grünanlage (Auegrünland)" angepaßt (s. Gründordnungsplan, Maßnahme E1).

Der hart verbaute Teil des Siegelsbaches oberhalb der Feldwegbrücke wird im Rahmen der Gewässerunterhaltung renaturiert (s. Grünordnungsplan, Maßnahme E2).

Im Zuge des Umbaus der Wendeplatte an der Siegelsberger Straße wird der verdolte Büchelbach soweit möglich freigelegt und begrünt (s. Grünordnungsplan, Maßnahme WM 2).

Ausfertigungs- und Verfahrensvermerke

Beschluß über die Aufstellung eines Bauleitplanes gem. § 2 (1) BauGB
vom 10.05.1990

Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BauGB bekannt gemacht am 18.05.1990
durch die Murrhardter Zeitung.....

Aufruf zur Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB bekannt gemacht am
18.05.1990 durch die Murrhardter Zeitung.....

Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB durchgeführt vom 30.05.1990
bis 29.06.1990.....

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
vom 30.07.1990..... bis 29.08.1990.....

Beschluß über die Bedenken und Anregungen der beteiligten Träger
öffentlicher Belange (Entwurfsfeststellung) gem. § 3 (2) BauGB
vom 12.09.1991

Auslegungsbeschluß gem. § 3 (2) BauGB vom 12.09.1991

Auslegung gem. § 3 (2) BauGB bekannt gemacht am 28.09.1991.....
durch die Murrhardter Zeitung.....

Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom 08.10.1991

bis 07.11.1991

Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB
am 24.09.1991.....

Beschluß über die eingegangenen Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2)
BauGB am 10.09.1992.....

Ergebnismitteilung gem. § 3 (2) BauGB am

Als Satzung gem. § 10 BauGB vom Stadtrat beschlossen
am 10.09.1992.....

Als Satzung ausgefertigt am 13.10.1992

Laut Erlaß des Landratsamtes vom 14.12.1992, Az.: 4011-BMA ist
Genehmigungsfiktion eingetreten am 20.11.1992.

Satzungsbeschluß bekannt gemacht am 23.12.1992.

In Kraft getreten gem. § 12 BauGB am 23.12.1992.....

Vorstehender Lageplan mit Textteil ist ~~xxxxxxx~~/das Original
des Bebauungsplanes, der vom Stadtrat in seiner Sitzung am 10.09.1992
als Satzung beschlossen wurde.

Murrhardt, den 07.01.1993.....