

# Junginger + Partner GmbH

Verkehrsanlagen Siedlungswasserwirtschaft Ingenieurvermessung Stadtplanung Landschaftsplanung GIS - Systeme

Talhofstraße 12, 89518 Heidenheim an der Brenz

Landkreis Rems-Murr-Kreis  
Stadt Murrhardt  
Gemarkung Murrhardt

## Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan und zur Satzung über die örtlichen Bauvorschriften "Waldorfkindergarten"

Vorentwurf gefertigt:

Heidenheim, den 08.08.2009

Bebauungsplan ausgearbeitet:

Heidenheim, den 09.02.2012

Ingenieurbüro Junginger + Partner GmbH  
Talhofstraße 12  
89518 Heidenheim an der Brenz  
Telefon (07321) 9843-0  
Telefax (07321) 9843-13

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),  
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom  
22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO),

Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),  
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom  
22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90),

in der Fassung vom 18.12.1990 und Anlage  
(BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des  
Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Landesbauordnung (LBO),

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010  
(GBl. S. 357, 416)

Dieser Textteil ist eine Mehr-  
fertigung /das Original des Be-  
bauungsplanes und der örtlichen  
Bauvorschriften die vom Gemeinderat  
in seiner Sitzung vom .....  
als Satzungen beschlossen wurden.

Ausfertigungsvermerk:  
Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvor-  
schriften sind in der vorliegenden Fassung vom  
Gemeinderat in der Sitzung vom ..... als  
Satzungen beschlossen worden. Hiermit wird die  
Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB in  
Verbindung mit § 74 (7) LBO angeordnet.

Murrhardt, den

Murrhardt, den

.....  
(Armin Mößner)  
Bürgermeister

.....  
(Armin Mößner)  
Bürgermeister

Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften  
" Waldorfkindergarten "

---

I Festsetzungen zum Bebauungsplan " Waldorfkindergarten "  
(§ 9 BauGB u. BauNVO)

1. Art der Baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 5 und 15 BauGB)

Siehe Einschrieb im Planteil des Bebauungsplans.

Auf den dargestellten Gemeinbedarfsflächen gemäß § 9 (1) 5 BauGB sind nur zweckgebundene bauliche Anlagen für einen Kindergarten zugelassen.

Auf den dargestellten privaten Grünflächen ist die Nutzung als Obstbaumwiese festgesetzt.

2. Grundflächenzahl

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

Grundflächenzahl: 0,5

3. Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16 und 20 (1) BauNVO u. § 2 (6) LBO)

Siehe Einschrieb im Planteil des Bebauungsplans.  
Ein Vollgeschoss ist zulässig.

4. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

Nur offene Bauweise ist zulässig.

5. Flächen für Garagen und Stellplätze

(§ 9 (1) 4 BauGB u. § 12 (6) BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind für die Gemeinbedarfsnutzung innerhalb der Baulandfläche überall zulässig.

6. Nebenanlagen

(§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 Bau NVO, § 23 (5) Bau NVO)

Nebenanlagen für die Gemeinbedarfsnutzung sind innerhalb der Baulandfläche überall zulässig.

7. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen  
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Gemäß der Einzeichnung im Lageplan sind entlang der Siebenkniestraße und der Einmündung zur Trailhofstraße keine Ein- und Ausfahrten zugelassen.

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

- 8.1 Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist zu fassen und in den vorhandenen Wassergraben nördlich der Siebenkniestraße, der zum Hörschbach führt, abzuleiten.
- 8.2 Befestigte Flächen, insbesondere Zufahrten und Stellplätze, sind wasserdurchlässig zu befestigen. Niederschlagswasser von befestigten Flächen wie Plätze, Höfe und Wegen usw. ist breitflächig zu versickern und abzuleiten.
- 8.3 Zur Dacheindeckung von Gebäuden ist die Verwendung von nicht beschichteten Blechen, insbesondere aus Kupfer, Zink und Blei unzulässig.
- 8.4 Die private Grünfläche ist als Fläche so zu entwickeln, dass durch die Fortsetzung der extensiven Nutzung die bestehende Artenvielfalt erhalten bleibt.
- 8.5 Zum Schutz von Vogelarten und der Fledermäuse sind im Plangebiet die als CEF-Maßnahme gemäß der artenschutzrechtlichen Beurteilung vom 25.05.2010 (siehe Anlage) angebrachten fünf Nisthilfen für höhlenbrütende Vögel und fünf Fledermauskästen dauerhaft zu unterhalten.

9. Besondere bauliche Vorkehrungen  
(§ 9 (5) 1 BauGB)

- 9.1 Die Untergeschosse der Gebäude sind gegen das Eindringen von Sickerwasser zu sichern. Der Anschluss von Hausdrainagen an die Kanalisation ist unzulässig.
- 9.2 Das Gebäude ist gegen Hochwassergefahren vom dortigen Fließgewässer (Hörschbach), die bei HQ-extrem auftreten können, zu sichern. Insbesondere ist die Erdgeschossfußbodenhöhe so zu wählen, dass Schäden am Gebäude vermieden werden. Die in der Hochwassergefahrenkarte dargestellten berechneten Hochwasserstände bei HQ-extrem liegen bei 292,9 m ü. NN.
- 9.3 Die hochwassergefährdete Fläche ist im Planteil gekennzeichnet.

10. Pflanzgebot  
(§ 9 (1) 25a BauGB)

pfg:

Auf dem Grundstück sind an beliebiger, aber hierfür geeigneter Stelle zwei einheimische, standortgerechte Laubbäume, zwei- bis dreimal verpflanzt oder hochstämmige Obstbäume, zwei- bis dreimal verpflanzt, anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

Folgende Arten können angepflanzt werden:

Mehlbeere, Essbare Eberesche, Kupferfelsenbirne als Hochstamm, Weißdorn, Apfel-, Birnen-, Zwetschgen- und Sauerkirschenbäume als Hochstämme in lokaltypischen Sorten.



## II Nachrichtlich übernommene Festsetzungen zum Bebauungsplan " Waldorfkindergarten " (§ 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 Regierungspräsidium Stuttgart, Referat Denkmalpflege, mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

### 2. Bodenschutz (§ 4 BodSchG)

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB). Der Erdaushub aus der Baugrube ist soweit möglich auf dem Baugrundstück in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Humoser Oberboden und Unterboden ist getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen.

Das Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis ist zu beachten. Es ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

### 3. Altablagerungen (LAbfG)

Nach dem Altlasten- und Bodenschutzkataster liegen keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen und schädliche Bodenveränderungen vor. 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 Wasser- und Bodenschutz, zu verständigen (§ 23 (1) LAbfG).

### 4. Baugrunduntersuchung

Im Zuge der Gebäudeplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens nach DIN 4020 empfohlen.

### III Satzung über die örtlichen Bauvorschriften " Waldorfkindergarten " (§ 74 LBO)

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes " Waldorfkindergarten "

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

Die Verkabelung der Niederspannungsleitungen (Elektrische Leitungen und Fernmeldeleitungen) ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend, Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

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

Für die Dachdeckung ist rotes bis rotbraunes Material zu verwenden.

# Junginger + Partner GmbH

Verkehrsanlagen Siedlungswasserwirtschaft Ingenieurvermessung Stadtplanung Landschaftsplanung GIS - Systeme

Talhofstraße 12, 89518 Heidenheim an der Brenz

Rems-Murr-Kreis  
Stadt Murrhardt  
Gemarkung Murrhardt

## Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan und zur Satzung über örtliche Bauvorschriften " Waldorfkindergarten "

Vermerke zusammengestellt:  
04.05.2012

Ingenieurbüro Junginger + Partner GmbH  
Talhofstr. 12  
89518 Heidenheim an der Brenz  
Telefon (07321) 9843-0  
Telefax (07321) 9843-13



**Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften "Waldorfkindergarten" in Murrhardt nach BauGB in Verbindung mit § 74 (7) LBO**

Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB	24.09.2009
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB bekannt gemacht im Nachrichtenblatt der Gemeinde	26.09.2009
Aufruf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB bekannt gemacht in der Murrhardter Zeitung am	26.09.2009
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB durchgeführt	vom 05.10.2009 bis 30.10.09
Unterrichtung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange und Aufforderung zur Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB am	30.09.2009
Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	vom 30.09.2009 bis 06.11.09
Beschluss über den Entwurf unter Berücksichtigung der eingegangenen Bedenken und Anregungen (Entwurfsfeststellung) gem. § 3 (2) BauGB	21.01.2010
Auslegungsbeschluss gem. § 3 (2) BauGB	21.01.2010
Auslegung gem. § 3 (2) BauGB bekannt gemacht in der Murrhardter Zeitung am	06.03.2010
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	vom 16.03.2010 bis 16.04.10
Benachrichtigung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	15.03.2010
Beschluss über die eingegangenen Anregungen gem. § 3 (2) BauGB (Abwägung)	25.11.2010
2. Auslegung gem. § 3 (2) BauGB bekannt gemacht in der Murrhardter Zeitung am	27.11.2010
2. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) bzw. § 4a (3) BauGB und erneute Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) bzw. § 4a (3) BauGB	vom 07.12.2010 bis 22.12.10
Benachrichtigung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB am	30.11.2010
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	29.03.2012
Als Satzung zum Zwecke der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB ausgefertigt	14.05.2012
Bekanntmachung der Satzung gem. § 10 (3) BauGB in der Murrhardter Zeitung am	19.05.2012
In Kraft treten des Bebauungsplanes gem. § 10 (3) BauGB	19.05.2012
Ergebnismitteilung gem. § 3 (2) BauGB am	21.05.2012



Dieser Lageplan mit Textteil ist eine Mehrfertigung / das Original des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften die vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 29.03.2012 als Satzungen beschlossen wurden. Die ortsübliche Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse wird angeordnet.

Murrhardt, den 14.05.2012

.....  
(Armin Mößner)  
Bürgermeister

**Ausfertigungsvermerk:**

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat in der Sitzung vom 29.03.2012 als Satzungen beschlossen. Hiermit wird die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Verbindung mit § 74 (7) LBO angeordnet.

Murrhardt, den

.....  
(Armin Mößner)  
Bürgermeister