

Landkreis Rems-Murr-Kreis

Stadt Murrhardt

Gemarkung Murrhardt

# **Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan**

## **"Raidhalde - 1. Änderung"**

### **Maßstab 1 : 500**

Auszug aus dem Liegenschaftskataster  
gefertigt und zum Bebauungsplan  
ausgearbeitet:

Heidenheim, den 26.03.2014 / 25.09.2014

Ingenieurbüro Junginger + Partner GmbH  
Talhofstr. 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  
11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Baunutzungsverordnung (BauNVO),

Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),  
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom  
11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Landesbauordnung (LBO),

in der Fassung der Bekanntmachung vom  
05.03.2010 (GBl. S. 357, 416)

Vorstehender Lageplan ist  
eine Mehrfertigung/das Original  
des Bebauungsplanes und der  
örtlichen Bauvorschriften die vom  
Gemeinderat in seiner Sitzung  
vom 25.09.2014 als Satzungen  
beschlossen wurden.  
Murrhardt, den

Ausfertigungsvermerk:  
Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften  
sind in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat  
in der Sitzung vom 25.09.2014 als Satzungen beschlossen  
worden.  
Hiermit wird die Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB in  
Verbindung mit § 74 (7) LBO angeordnet.  
Murrhardt, den

.....  
( Mößner )  
Bürgermeister

.....  
( Mößner )  
Bürgermeister

# SCHRIFTLICHER TEIL zum Bebauungsplan und der Satzung über die ö

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen Vorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere für bisherige Bebauungspläne.

I Festsetzungen zum Bebauungsplan "Raidhalde - 1. Änderung"  
(§ 9 BauGB u. BauNVO)

## 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 1 (2) BauNVO)

"Allgemeines Wohngebiet - WA" gemäß § 4 BauNVO.

Im "Allgemeinen Wohngebiet - WA" sind die in § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO genannten Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zugelassen.

## 2. Grund- und Geschossflächenzahl

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

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Grundflächenzahl: 0,4

## 3. Zahl der Vollgeschosse

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

Siehe Einschrieb im Lageplan Z = II

## 4. Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO, nur Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig.

## 5. Flächen für Garagen und Stellplätze

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB u. § 12 (6) BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zwischen der Garagenausfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

Überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zwischen Carport und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Wird ein Carport mit einem Abstand von weniger als 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet, darf die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandte Wand nicht geschlossen ausgeführt sein, sondern muss offen bleiben.

## 6. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Pro Einzelhaus sind maximal 3 Wohneinheiten, pro Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten zugelassen.

## 7. Von der Bebauung freizuhalten Flächen (Sichtfelder)

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

Die im Lageplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sich behindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung und Benützung über 0,80 m Höhe, gemessen von den Verkehrsflächen, freizuhalten.

## 8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken, insbesondere Zufahrten und Stellplätze, sind wasserdurchlässig zu befestigen. Niederschlagswasser von befestigten Flächen wie Terrassen, Wegen usw. ist breitflächig zu versickern, konzentrierte Versickerung ist unzulässig.

## 9. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Lr (W) Zugunsten des Oberligers (Gebäude Hofberg 19), der Stadt Murrhardt und den Stadtwerken Murrhardt wird auf der im Planenteil dargestellten Fläche für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung einer Wasserleitung ein Leitungsrecht mit einer Breite von 3,50 m festgesetzt (siehe Einzeichnung im Planenteil).

Lr 2 (A) Zugunsten des Oberligers (Gebäude Hofberg 17), der Stadt Murrhardt und den Stadtwerken Murrhardt wird auf der im Planenteil dargestellten Fläche für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung einer Abwasserleitung ein Leitungsrecht mit einer Breite von 3,50 m festgesetzt (siehe Einzeichnung im Planenteil).

#### 10. Pflanzgebote

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

- 10.1 „pfg 1“: Die im Bebauungsplan dargestellten Einzelbäume sind anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

Anzupflanzen sind in einem Radius von 2,0 m um den im Plan angegebenen Standort mindestens 3 mal verpflanzte hochstämmige Laubbäume (einheimisches Pflanzmaterial mit Herkunftsnachweis Süddeutsches Hügel- und Bergland) folgender Arten:

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*), Mehlsbeere (*Sorbus aria*), Feldahorn (*Acer campestre*), sowie hochstämmige Obstbäume, wie Apfel, Sauerkirsche, Birne, Zwetschge lokaler Sorten.

- 10.2 „pfg 2“: Pro Baugrundstück ist ein hochstämmiger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Bei Grundstücken über 600 m<sup>2</sup> ist für jede weitere angefangene 300 m<sup>2</sup> Baulandfläche ein weiterer Baum zu pflanzen. Ein Pflanzgebot „pfg 1“ wird auf ein Pflanzgebot „pfg 2“ angerechnet. Ebenso wird der Erhalt eines vorhandenen Baumes einer nach 10.1 zulässigen Art auf das Pflanzgebot „pfg 2“ angerechnet.

Anzupflanzen sind mindestens 3 mal verpflanzte hochstämmige Laubbäume (einheimisches Pflanzmaterial mit Herkunftsnachweis Süddeutsches Hügel- und Bergland) der unter 10.1 genannten Arten.

- 10.3 „pfb“: Die im Bebauungsplan dargestellten Streuobstwiesen sind zu erhalten.

#### 11. Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

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 ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 35 cm hergestellt.

Die Böschungen und Stützbauwerke sind vom Grundstückseigentümer zu dulden.

#### 12. Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 (2) BauGB und §§ 16 u. 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EGFH), bezogen auf das eingezeichnete Hausschema, soweit im Plan eingetragen, ist auf 0,25 m einzuhalten.

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

Bei Verschiebung der Lage der Gebäude gegenüber dem Hausschema innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist die EGFH entsprechend der Hangneigung anzupassen.



13. Bauflächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen oder Sicherungen erforderlich sind  
(§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

Bei der Erstellung von Gebäuden und baulichen Anlagen auf den im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind Schutzvorkehrungen gegen Erdbeben zu treffen.

14. Gebäudehöhen  
(§ 16 und 18 BauNVO)

Die max. zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe beim Satteldach, höchste Traufe beim Pultdach, Dachspitze beim Zeltdach) wird gemessen zwischen der mittleren Geländehöhe an den Gebäudeseiten, die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind (unterer Bezugspunkt) und der Dachhaut. Ist eine Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt, so ist diese Höhe der untere Bezugspunkt.

Die maximal zulässige Traufhöhe (Traufe beim Satteldach, Walmdach, Zeltdach und versetztem Pultdach sowie niedrigste Traufe beim Pultdach) wird gemessen zwischen der mittleren Geländehöhe an den Gebäudeseiten, die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind (unterer Bezugspunkt) und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut. Ist eine Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt, so ist diese Höhe der untere Bezugspunkt.

Maximale Gebäudehöhe: 9,00 m

Maximale Traufhöhe: 7,50 m

Für Flachdächer gilt: Die maximale Gebäudehöhe wird an der Oberkante Attika gemessen und beträgt 7,50 m.

Bei Gebäuden mit Sattel- oder Walmdächern darf die Traufhöhe bei Gebäuderücksprüngen auf max. 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden.

II Nachrichtlich übernommene Festsetzungen zum Bebauungsplan "Raidhalde - 1. Änderung"  
(§ 9 (6) BauGB)

1. Bodenfunde  
(§ 20 DschG)

Bei Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis in Waiblingen als unterer Denkmalschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Stuttgart -Landesamt für Denkmalpflege- in Esslingen oder der Stadt Murrhardt 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 (Landesamt für Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

2. Bodenschutz  
(§ 4 BBodSchG)

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB).

Der Erdaushub aus der Baugrube ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen.

Humoser Oberboden und Unterboden ist getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen.

Hinweis:

Auf das Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Rems-Murr-Kreises wird verwiesen.

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 hinzuzuziehen (§ 23 (1) Landesabfallgesetz).

4. Lärmschutz

Die nach Süden, Südwesten und Südosten zur Bahnlinie und zur bestehenden/geplanten L1066 gerichteten Gebäudeseiten der Wohngebäude sollen mindestens mit einem resultierenden berechneten Schalldämmmaß von  $R'w = 35$  dB ausgebildet werden. Es wird empfohlen, die Schlafräume gegen die Nordseite der Gebäude anzuordnen.

## 5. Betrieb und Unterhaltung der Eisenbahn

Hinweis:

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

## 6. Artenschutz

(§ 44 ff BNatSchG)

Hinweis:

Auf das Tötungsverbot geschützter Arten gem. § 44 BNatSchG wird hingewiesen. In diesem Zusammenhang sind Bäume vor der Fällung auf Bruthöhlen von Vögeln bzw. Fledermäusen zu kontrollieren. Gegebenenfalls sind die betroffenen Bäume zu erhalten oder die Bruthöhlen sind durch künstliche Nisthilfen zu ersetzen. Zur Vermeidung der Verletzung der naturschutzrechtlichen Vorschriften sind die notwendigen Fällungen im Winter außerhalb der Fortpflanzungszeiten durchzuführen.

## III Satzung über die örtlichen Bauvorschriften "Raidhalde - 1. Änderung"

(§ 74 LBO)

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Raidhalde - 1. Änderung".

### 1. Einfriedungen

(§ 74 (1) 3 LBO)

Entlang von öffentlichen Flächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,80 m zugelassen.

### 2. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke

(§ 74 (1) 1 und 3 LBO)

- 3.1 Die Flächen zwischen den Verkehrsflächen und den baulichen Anlagen sind bis zur Höhe der Verkehrsflächen aufzuschütten oder abzugraben. Ansonsten sind Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,5 m Höhe oder Tiefe unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden.
- 3.2 Stützbauwerke mit mehr als 1,0 m sichtbarer Höhe sind unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden.

### 3. Versorgungsleitungen

(§ 74 (1) 5 LBO)

Die Verkabelung der Niederspannungsleitungen (Elektrische Leitungen und Fernmeldeleitungen) ist zwingend, Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen. § 68 Abs. 3 TKG bleibt unberührt.

### 4. Stellplätze

(§ 74 (2) 2 LBO, Stellplatzsatzung der Stadt Murrhardt)

Die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Murrhardt vom 28.03.1996, inkraftgetreten am 15.06.1996 sind bei der Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze anzuwenden.

### 5. Versickerungsanlagen

(§ 74 (3) 2 LBO)

Hinweis:

Der Bau von Versickerungsanlagen ist unzulässig. Die Möglichkeit, anfallendes Oberflächenwasser aus den Parkplätzen, Gehwegen und Zufahrten breitflächig auf dem eigenen Grundstück versickern zu lassen, bleibt davon unberührt.