



Stadt Murrhardt

Rems - Murr – Kreis

**Bebauungsplan und Satzung
über die örtlichen Bauvorschriften
„Diebsäcker 1. Änderung und Erweiterung“**

Gefertigt

Herr Schmidt - Leiter FD 4
Frau Braun - Bearbeiter FD 4

Datum: 14.05.2009

A Bebauungsplan

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986).
- 1.2 Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und zur Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- 1.3 Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i. V. mit BauNVO)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Reines Wohngebiet (WR) im Sinne des § 3 BauNVO

Die in § 3 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird entsprechend dem Einschrieb in der Nutzungsschablone mit 321, 50 m über N.N. festgesetzt.

2.2.2 Grundflächenzahl – GRZ – (§ 19 BauNVO)

Es wird eine Grundflächenzahl entsprechend dem Einschrieb in der Nutzungsschablone des Lageplanes mit 0,2 festgesetzt.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Lageplan dargestellten Baugrenzen im Sinne des § 23 Abs. 3 BauGB definiert.

2.4 Bauweise und max. Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 6 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)

Es ist nur ein Einzelhaus mit maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

2.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 11 BauGB)

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan werden **private** Verkehrsflächen für den Fußgänger- und Kraftfahrzeugverkehr festgesetzt.

Die Privatstraße darf in nordöstliche Richtung zur Straße Diebsäcker nur vorwärts befahren werden.

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

Es werden folgende Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

2.6.1 Stellplätze und Garagenzufahrten müssen in wasserdurchlässiger Bauart (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o. ä.) ausgeführt werden.

2.6.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und zu bepflanzen (vgl. § 9 Abs. 1 LBO)

2.6.3 Pflanzgebote nach 2.8

2.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Es wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer der nordwestlichen Teilstücke der Flurstücke 1609/2 und 1910 festgesetzt. Das Leitungsrecht umfasst das Recht zur Verlegung, Nutzung und Unterhaltung sämtlicher für die Bebauung der begünstigten Grundstücke erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie für Leitungen und Kanäle der Oberflächenwasserbeseitigung sowohl von den berechtigten Grundstücken, als auch der privaten Verkehrsfläche bis zur Einleitung in die öffentlichen Kanäle und Leitungen in der Straße Diebsäcker.

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

Pflanzgebot 1 (Hausgärten)

Auf dem Baugrundstück sind 3 standortgerechte hochstämmige Laubbäume oder Obstbäume der Qualität mind. 3 x verschult, Stammumfang 14 – 16 cm zu pflanzen, dauernd zu unterhalten und gegebenenfalls gleichwertig zu ersetzen.

Als Bäume kommen insbesondere die in den Pflanzempfehlungen im Kapitel 10 des Umweltberichts mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der Umweltplanung Dr. Münzing vom November 2006 (Teil 2 der Bebauungsplanbegründung) genannten Arten in Betracht.

Pflanzgebot 2 (Straßenböschungen)

Die Straßenböschungen der Privatstraße sind mit Bodendeckern und Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzen sind auf Dauer zu erhalten und gegebenenfalls gleichwertig zu ersetzen. Als Sträucher kommen insbesondere die in den Empfehlungen des im Kapitel 10.2 des Umweltberichts mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung der Umweltplanung Dr. Münzing vom November 2006 (Teil 2 der Bebauungsplanbegründung) genannten Arten in Betracht. Cotoneaster sind nicht zugelassen.

2.9 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Höhenlage des Wohngebäudes (Hauptanlage) wird durch die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) definiert. Die für das Baugrundstück geltende EFH ergibt sich aus dem Einschrieb im Lageplan mit 314,30 m über NN

2.10 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind – soweit es sich um Gebäude handelt – nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können Wintergärten von der Baurechtsbehörde zugelassen werden.

B Satzung über die örtliche Bauvorschriften

1. Rechtsgrundlage:

§ 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)

2.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dachform

Für das Wohngebäude (Hauptanlage) wird Satteldach oder Walmdach festgesetzt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können, soweit es sich um Gebäude handelt, mit Sattel-, Walm-, Pult- oder begrüntem Flachdach erstellt werden. Freistehende Garagen müssen mit Satteldach, Walmdach oder begrüntem Flachdach versehen werden. An Wohngebäude angebaute Garagen können mit Pultdach erstellt werden.

2.1.2 Dachneigung

Für das Wohngebäude wird eine Dachneigung entsprechend dem Einschrieb in der Nutzungsschablone im Lageplan festgesetzt (30 – 45°).

2.1.3 Dachaufbauten

Die Zulässigkeit von Dachaufbauten ergibt sich aus der vom Gemeinderat am 13.12.1990 beschlossenen und am 09.05.1991 in Kraft getretenen „Dachaufbautensatzung“.

2.2 Anforderungen an die Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Geländeänderungen mit mehr als 1 m Höhendifferenz gegenüber dem natürlichen Gelände sind unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden.

2.3 Verbot von Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im gesamten Bebauungsplangebiet unzulässig.

2.4 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser – Zisternen – (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das Niederschlagswasser der Dachentwässerung soll mit dem Ziel der Einsparung von Trinkwasser gesammelt und für die Gartenbewässerung genutzt werden. Je 1 m² versiegelter Grundstücksfläche wird eine Sammelbehältermindestgröße von 5 l empfohlen. Soll eine anderweitige Nutzung des Wassers innerhalb des Hauses erfolgen, muss ein Wasserzähler eingebaut werden. Auf die Regelungen der städtischen Abwassersatzung wird verwiesen.

C Hinweise

1. Bodenfunde (§ 20 Denkmalschutzgesetz)

Bei dem Vollzug der Planung könne bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landratsamt Rem-Murr-Kreis (Denkmalschutzbehörde) oder das Regierungspräsidium Stuttgart mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

2. Grundwasserschutz

Maßnahmen, bei denen, ausgehend von der hydrogeologischen Erkundung, aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Jede Grundwasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf, unabhängig von der Menge und Dauer, der behördlichen Zustimmung. Das Einlegen von Drainagen zur dauerhaften Grundwasserableitung ist nicht zulässig.

3. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Verbreitung der Gipskeuper-Formation. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen dem. DIN 4020 werden daher empfohlen.

4. Bodenschutz

Das Informationsblatt Nr. 3 „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis, Stand 12.02.2004 (Anl. 1 zum Bebauungsplan) ist zu beachten.

D Anlagen

1. Informationsblatt Nr. 3 „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis, Stand 12.02.2004
2. Höhenschnitt M.: 1:200 des freien Architekten Stephan Sittart vom 20.09.2007
3. Verkehrsanlagenplanung (Grundriss Straße, M. 1:100, Schnitte A-A, B-B, M.: 1:100 des freien Architekten Stephan Sittart, jeweils vom 15.03.2008

Murrhardt, den 14.05.2009

Schmidt

E, Ausfertigungs- und Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB): 18.05.2006

Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)
durch die Murrhardter Zeitung am: 10.06.2006

Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB): 19.06. bis 07.07.2006

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB): 12.06 bis 17.07.2006

Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) 07.12.2006

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 2
BauGB) durch die Murrhardter Zeitung am: 06.10.2007

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
(§ 4 Abs. 2 Satz 3 BauGB) am: 08.10.2007

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB) 16.10.2007 – 16.11.2007

Beschluss über die eingegangenen Anregungen (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB) 30.07.2009

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Als Satzung zum Zwecke der ortsüblichen Bekanntmachung ausgefertigt am 31.08.2009

Ortsübliche Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse in der Murrhardter
Zeitung (§ 10 Abs. 3 BauGB) 05.09.2009

Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der Satzung über die örtlichen
Bauvorschriften (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO) 05.09.2009

Ausfertigungsvermerk:

Dieser Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in der vorliegenden Fassung wurden vom Gemeinderat der Stadt Murrhardt in öffentlicher Sitzung am 30.07.2009 als Satzungen beschlossen worden. Hiermit wird die ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB angeordnet.

Murrhardt, den 31.08.2009

Dr. Gerhard Strobel
Bürgermeister

D.S.

Dieser Bebauungsplan und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften sind die Originale / Mehrfertigungen der vom Gemeinderat am 30.07.2009 beschlossenen Satzungen.

Murrhardt, den 07.09.2009

Schmidt