Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Höhenweg“

1. Rechtsgrundlagen

1.1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Gesetz vom 15.Dezember 1997 (BGBl. I S. 2902) und durch das Begleitgesetz zum Telekommunikationsgesetz .

1.2. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

1.3. Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90 -) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

1.4. Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521).

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe wird folgendes festgesetzt:

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

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

Reines Wohngebiet – WR – (§ 3 BauNVO)

Ausnahmen i. S. d. § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

2.2.1. Grundflächenzahl – GRZ – (§19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl beträgt 0,2

2.2.2. Höhe baulicher Anlagen – H – (§ 18 BauNVO)

Die max. Höhe der Hauptanlagen wird durch max. Traufhöhen definiert. Sie beträgt 4,0 m. Vgl. hierzu auch 2.12
Unterer Bezugspunkt ist die im Bebauungsplan festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe – EFH – (vgl. Einschrieb im Lageplan).

Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut,

Die max. Traufhöhe muss über mind. 2/3 der Traufwandlänge eingehalten werden.

2.3. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO) mit max. 15 m Wandlänge.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die im Lageplan eingezeichneten Baugrenzen definiert (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO).

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können unbeheizte Wintergärten, Klimavorzonen u.ä. ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese eine Grundfläche von 12 m² nicht überschreiten, die Oberfläche zu mehr als 70 % verglast ist und die bauliche Trennung zwischen Wintergärten und Wohnhaus/Hauptanlage den Mindestanforderungen an den Wärmeschutz nach jeweils geltender Wärmeschutzordnung erfüllt (§ 23 Abs. 3 S. 3 i.V. m. Abs. 2 S. 3 BauNVO)

2.5. **Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) wird entsprechend den Eintragungen in den Bauschemata (sog. Doppelpfeil) festgesetzt.

2.6. **Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) in Form von Gebäuden sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einem umbauten Raum von 40 m³ zulässig. Auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den nördlichen Baugrenzen und dem Höhenweg sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig. Innerhalb der privaten Grünfläche sind keine Nebenanlagen zulässig.

2.7. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zur Erschließung des Plangebietes wird der Höhenweg entsprechend den Eintragungen im Lageplan als Erschließungsanlage hergestellt. Er erhält eine Fahrbahnbreite von 4,25 m zuzüglich nördlichen Gehweg mit 1,5 m Breite.

Nordöstlich des Grundstückes Höhenweg 7 wird eine Ausweichstelle festgesetzt. Zwischen den Grundstücken Höhenweg 5 und 7 wird ein Feldweg mit einer Breite von 3,0 m zur Erschließung der landwirtschaftlichen Grundstücke südlich des Plangebietes hergestellt. Dieser Feldweg dient nicht der Erschließung des Plangebietes.

2.8. **Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die privaten Grünflächen dienen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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

Das Wiesengrünland der privaten Grünflächen ist 2 x jährlich zu mähen, nach Beendigung der Hauptblüte im Juni sowie im August. Das Mähgut ist zu entfernen (Kompensationsmaßnahme M 4 des Grünordnungsplanes).

Weitere Maßnahmen siehe Nr. 2.10 und 2.11

2.10. **Pflanzgebote** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.10.1 **Pflanzgebot 1** (Pfg. 1)

Auf den privaten Grünflächen sind gem. Planeinschrieb Obstbaumhochstämme zu pflanzen, zu pflegen und bei natürlichem Abgang in der 1. Pflanzperiode nach Abgang zu ersetzen. Die Standorte der Bäume können bis zu 3 m vom Planeinschrieb variieren

Folgende Sorten sind u. a. zulässig:

Apfelsorten	Obstbirnensorten	Zwetschgensorten
Brettacher	Grüne Jagdbirne	Bühler Zweschtge
Boikenapfel	Palmischbirne	Hauszwetschge
Krügers Dickstiel	Hessentaler Sämling	Wangenheimer Zwetschge
Jakob Fischer		
Joseph Musch		

2.10.2 **Pflanzgebot 2** (Pfg. 2)

Entlang des Höhenweges ist gem. Planeinschrieb pro Baugrundstück jeweils 1 kleinwüchsiger heimischer Laubbaum oder ein Halbstammobstbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei natürlichem Abgang in der 1. Pflanzperiode nach Abgang zu ersetzen. Die im Plan eingezeichneten Standorte sind nicht verbindlich.

Folgende kleinwüchsigen heimischen Laubbäume sind unter anderem zulässig:

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer platanoides „globosum“	Kugel – Spitzahorn
Robinia pseudacia umbra culifera	Kugel-Akazie
Sorbus aucuparia „Fastigata“	Säulen-Eberesche
Fraxinus excelsior „globosa“	Kugelesche

Folgende heimische Halbstammobstbäume sind u.a. zulässig:

Jonathan(Apfel)	Wangenheimer Zwetschge
Boskop (Apfel)	Alexander Lucas (Birne)

2.10.3 **Pflanzgebot 3** (Pfg. 3)

Auf den im Lageplan mit den Nummern 1 und 3 bezeichneten Grundstücken ist pro Baugrundstück **unter Anrechnung vorhandener, nach Nr. 2.11 geschützter** Obstbäume, ein lokaltypischer Obstbaumhochstamm zu pflanzen, zu pflegen und bei natürlichem Abgang in der 1. Pflanzperiode nach Abgang zu ersetzen.

2.10.4 **Pflanzgebot 4** (Pfg. 4)

Auf den im Lageplan mit den Nummern 5 bis 13 bezeichneten Grundstücken ist je Baugrundstück ein lokaltypischer Obstbaumhochstamm zu pflanzen, zu pflegen und bei natürlichem Abgang in der 1. Pflanzperiode nach Abgang zu ersetzen.

Zulässige Sorten für die Pflanzgebote 3 und 4 sind unter anderem die in Nr. 2.10.1 (Pfg. 1) genannten Sorten.

2.11 **Pflanzbindungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die im Lageplan mit entsprechendem Symbol „Pfb.“ gekennzeichneten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei natürlichem Abgang in der 1. Pflanzperiode nach Abgang durch gleichartige Bäume zu ersetzten.

2.12 **Höhenlage** (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Höhenlage der Wohngebäude (Hauptanlagen) wird durch die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) als Einschrieb in den Bauschemata definiert .Die EFH entspricht der Oberkante des Rohfußbodens der Rohdecke.
Abweichungen von +/- 25 cm sind zulässig. Hinweis: Bei Abweichungen von der festgesetzten EFH nach oben muss die max. zulässige Traufhöhe von 4,0 m um das gleiche Maß reduziert werden. Bei Abweichungen nach unten wirken sich dagegen nicht auf die zulässige max. Traufhöhe aus.

2.13 **Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

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

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

Hinweis: Böschungen und Stützbauwerke sind zu dulden.

3. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

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

3.1.1. **Dachform und Dachneigung**

Die Hauptanlagen (Wohngebäude) sind mit den in den Nutzungsschablonen definierten Dachformen und Dachneigungen oder extensiv begrünten Flachdächern zulässig.

13.12.1990 beschlossenen und am 09.05.1991 in Kraft getretenen „Dachaufbautensatzung“. Auf den nördlichen Dachflächen sind nur Schleppgauben zulässig.
Ausnahmsweise können auf den nördlichen Dachflächen auch andere Dachaufbauten zugelassen werden, wenn durch den Antragsteller nachgewiesen wird, dass durch die Dachaufbauten auf den Baugrundstücken nördlich des Höhenweges keine zusätzliche Verschattung auftritt.

Stellplätze und Zufahrten (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig als offene oder halboffene Beläge z.B. aus Pflastersteinen, Rasengittersteinen, Schotterrasen, spezielle wasserdurchlässige Betonsteine, oder ähnlichem herzustellen.

3.2. **Einfriedigungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sowie zwischen dem Höhenweg und der Gebäudeflucht entlang der nördlichen Außenwände (Vorgartenbereich) sind lebende (Hecken) und tote (Zäune) Einfriedigungen bis zu einer max. Höhe von 1,0 m ab Geländeoberfläche zulässig.

Alle Einfriedigungen müssen mind. 10 cm Bodenabstand und 50 % Durchlässe haben (offene Einfriedigungen).

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

Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldeleitungen der Telekommunikationstechnik sind nicht zulässig.

3.3. **Höhenlage der Grundstücke** (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Die Höhenlage der Grundstücke ist zu erhalten. Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche im Zusammenhang mit der Erstellung baugenehmigungs- oder kenntnisgabepflichtiger Vorhaben sind in erforderlichem Umfang zulässig. Im übrigen können Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche ausnahmsweise bis 1,0 m zugelassen werden.

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

Das Niederschlagswasser der Dachentwässerung ist zusammeln und für die Gartenbewässerung zu nutzen. Je 1 m² Dachfläche wird eine Sammelbehältermindestgröße von 20 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. Nicht benötigtes Oberflächenwasser ist in den städtischen Oberflächenwasserableitungskanal im Höhenweg einzuleiten

4. Hinweise

4.1. **Bodenfunde** (§ 20 Denkmalschutzgesetz)

Bei dem Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt oder der Stadt Murrhardt der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt oder das Baurechtsamt Murrhardt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

4.2..Wasserdruckerhöhungsanlagen

Für Wasserzapfstellen über einer Höhe von 320 m über NN ist der Anschluss für die Einrichtung einer hausinternen Druckerhöhungsanlage (auf Kosten der Bauherrschaft) empfehlenswert.

4.3..Grundwasserschutz

a) Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Rems-Murr-Kreis als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

b) Jede Grundwasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der Entnahme der behördlichen Zustimmung. Das Einlegen Drainagen zur dauerhaften Grundwasserableitung nach Abschluss der Bauarbeiten ist nicht zulässig.

4.4 Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Die Regelungen „ Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ (siehe beiliegendes Hinweisblatt Nr. 3 - Anlage 6.2 -) sind zu beachten.

4.5 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Auf die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999 (GBl. S.157) wird hingewiesen. Zur näheren Erläuterung ist das Hinweisblatt Nr. 25 des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis – Umweltschutzamt – Fachbereich Technik – als Anlage 6.3 -) beigefügt.
Niederschlagswasser ist in den städtischen Kanal zur Oberflächenwasserableitung im Höhenweg einzuleiten.

4.6 Schadlose Beseitigung von Oberflächenwasser

Es wird dringend empfohlen, zur Beseitigung des Oberflächenwassers von den südlich (bergseitig) angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken auf den eigenen Baugrundstücken geeignete Maßnahmen zur schadlosen Ableitung dieses Oberflächenwassers vorzusehen.

4.7 Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen, Fassaden zu begrünen.

4.8 Meldepflicht von Untergrundverunreinigungen

Werden bei Erdbewegungsarbeiten Untergrundverunreinigungen festgestellt, so ist unverzüglich das Landratsamt Rems-Murr-Kreis in Waiblingen zu informieren.

5. Anlagen

5.1 Grünordnungsplan mit Eingriff- /Ausgleich- Beurteilung des Büros für Landschaftsökologie und Planung Bruns und Stotz Partnerschaft vom August 1999.

5.2 Hinweisblatt Nr. 3 “Bodenschutz bei Baumaßnahmen" des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis - Umweltschutzamt – Fachbereich Technik, Stand: 31.10.1996

5.3 Hinweisblatt Nr. 25 „ Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreises – Umweltschutzamt Fachbereich Technik, Stand: 20.07.1999

Murrhardt, den 27.06.2005

Schmidt

Aufstellungs- und Verfahrensmerke:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB): 23.07.1998

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
(§ 2 Abs. 1 S 2 BauGB) in der Murrharter Zeitung am: 03.08.1998

Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB): 10.08. – 23.08.1998

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
(§ 4 Abs. 1 BauGB): 31.07. – 30.09.1998

Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB): 13.09.2000

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
(§ 3 Abs. 2 S. 2 BauGB) in der Murrhardter Zeitung am 23.09.2000

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 S. 1 BauGB): 04.10. – 06.011.2000

Prüfung der Anregungen (§ 3 Abs. 2 S. 4 BauGB)
zweiter Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 3 BauGB: 08.02.2001
Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) in der Murrhardter Zeitung am: 4.02.2001
Ergebnismitteilung: (§ 3 Abs. 2 S. 4 BauGB): 14.02.2001
Zweite öffentliche Auslegung (§3 Abs. 3 BauGB): 6.03- bis 20.03. 20(
Ortsübliche Bekanntmachung der zweiten öffentlichen
Prüfung der Anregungen (§ 3 Abs. 2 S. 4 BauGB): 03.05.2001

Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB): 03.05.2001

Ausfertigung: 11.05.2001

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
(§ 10 Abs. 3 S. 1 BauGB) in der Murrhardter Zeitung am 12.05.2001

Inkrafttreten: 12.05.2001

Für nicht wirksam erklärt mit ortsüblicher Bekanntmachung
in der Murrhardter Zeitung am 15.02.2003

Verfahrensvermerke zum ergänzenden Verfahren nach § 215 a BauGB

Einleitungsbeschluss und Entwurfsfeststellung in der Sitzung des
Gemeinderates am 26.06.2003

Beteiligung der betroffenen Bürger nach § 13 Nr. 2 BauGB: 08.07.2003

Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange nach
§ 13 Nr. 3 BauGB: 08.07.2003

Prüfung der Anregungen (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB): 22.09.2005

Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB): 22.09.2005

Ausfertigung 30.09.2005

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
(§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB) – zugleich Inkrafttreten – in der Murrhardter
Zeitung am 01.10.2005

Ergebnismitteilung (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB): 05.10.2005

Murrhardt, den 05.10.2005

Schmidt

Ausfertigungsverfügung:

Bebauungsplan und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften „Höhenweg“ sind in der vorliegenden Fassung (27.06.2005) vom Gemeinderat der Stadt Murrhardt in öffentlicher Sitzung am 22.09.2005 als Satzungen beschlossen worden. Die ortsübliche Bekanntmachung nach §§ 74 Abs. 7 LBO in Verbindung mit 10 Abs. 3 BauGB wird angeordnet.

Murrhardt, den 30.09.2005

Dr. Gerhard Strobel
Bürgermeister

Dieses Dokument ist eine Mehrfertigung der vom Gemeinderat der Stadt Murrhardt am 22.09.2005 beschlossenen und mit ortsüblicher Bekanntmachung in der Murrhardter Zeitung am 01.10.2005 in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Höhenweg“.

Murrhardt, den 05.10.2005

Schmidt

STADT MURRHARDT Rems-Murr-Kreis

Stadt Murrhardt
Rems-Murr-Kreis

Bebauungsplan „Höhenweg“

27.06.2005