

TEXTTEIL

Rechtsgrundlagen:

1. Bundesbaugesetz - BBauG - i.d.F. vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) mit Änderung vom 3.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und 6.7.1979 (BGBl. I S. 949).
2. Neufassung der Baunutzungsverordnung - BauNVO - vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763)
3. Planzeichenverordnung vom 30.7.1981 (BGBl. I S. 833)
4. Landesbauordnung - LBO - i.d.F. vom 20.6.1972 (Ges.B1.S. 351), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.2.1980 (Ges.B1. S. 116).

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe des Lageplans wird festgesetzt:

A) Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Die im Lageplan mit GE bezeichneten Flächen werden als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Auf den Plätzen 4, 5, 8 und 9 werden Wohnungen innerhalb der "GE -kein Wohnen-" Flächen ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 und § 8 Abs. 3 BauNVO).

1.2 Gewerbegebiet - Wohnungen und Büroräume - (§ 1 Abs. 4 und § 8 BauNVO)

Auf den im Lageplan mit "GE-Wohnen und Büro" gekennzeichneten Flächen dürfen nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Büroräume erstellt werden.

Die Schlaf- und Ruheräume sind bei Platz 5 auf der dem Gelände der Umspannungsanlage abgewandten Gebäudeseite anzuordnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG).

Hinweis: Für die Plätze 4, 8 und 9 wird empfohlen, die Schlaf- und Ruheräume auf der dem Gelände der Umspannungsanlage abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 1 Abs. 4 und § 8 BauNVO)

Auf den mit GEb gekennzeichneten Flächen sind nur Betriebe zulässig, durch deren Schallemissionen der energieäquivalente Dauerschallpegel bei Tag (6 - 22 Uhr) von 60 dB(A) und bei Nacht (22-6 Uhr) von 45 dB(A), gemessen in 1.50 m Höhe über dem Gelände an den Grundstücksgrenzen, nicht überschritten wird und die keine Bodenerschütterungen verursachen.

Auf den Plätzen 6 und 7 sind Wohnungen nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 und § 8 Abs. 3 BauNVO).

1.4 Für das GE und GEb-Gebiet werden die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.5 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 3 Nr. 1 + 2 BauNVO)

Zulässig sind ein Einkaufszentrum oder ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb.

2. Versorgung mit elektrischer Energie (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG)

Auf der mit dem Einschrieb "Fläche für Versorgungsanlagen" gekennzeichneten Fläche (Platz 11) sind nur Anlagen die der Stromversorgung dienen, einschließlich der Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 und 21 a BauNVO)

3.1 Grund- und Geschößflächenzahl (§§ 19 und 20 BauNVO)

Es wird eine Grund- und Geschößflächenzahl - jeweils nach dem Einschrieb im Lageplan - festgesetzt.

3.2 Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 und 18 BauNVO)

Für das gesamte Baugebiet werden 2 Vollgeschosse (II) als Höchstgrenze festgesetzt.

4. Bauweise (§ 22 BauNVO)

4.1 Auf den mit den Planzeichen "o" gekennzeichneten Flächen wird die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

4.2 Auf der mit dem Planzeichen "b" (Platz 10) gekennzeichneten Fläche wird eine insoweit "abweichende Bauweise" im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt, als Gebäude bis zu einer Länge von 66 m zulässig sind (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

5.1 Maßgebend für die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung bei Satteldächern und Längsrichtung bei Flachdächern) ist die Einzeichnung im Lageplan.

5.2 Auf der mit GE gekennzeichneten Fläche der Plätze 8 und 9 müssen Wohngebäude so errichtet werden, daß ihre Schmalseiten dem Gelände der KAWAG zugewandt sind. Auf den Hinweis in Nr. 1.2 wird aufmerksam gemacht.

6. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

7. Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

Die ausgewiesene Sichtfläche ist von Anlagen aller Art und von Pflanzenbewuchs freizuhalten, es sei denn, daß eine Gesamthöhe von 0,60 m, gemessen ab Fahrbahnrand der Weimarer Straße an der Einmündung in die Siebenkniestraße nicht überschritten wird. Im Bereich der Plätze 2, 3 und 4 können PKW-Stellplätze und ein Maschendrahtzaun zugelassen werden.

8. Zu- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

Die Breite des Verkehrsflächenanschlusses wird auf 6 m begrenzt. Je Baugrundstück ist nur eine Zu- und Ausfahrt zulässig.

9. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)

Die mit einem Leitungsrecht zum Bau und Betrieb einer Entwässerungsdole oder eines Entwässerungsgrabens zugunsten der Stadt Murrhardt zu belastende Fläche, wurde im Lageplan mit dem Planzeichen "LR" gekennzeichnet.

10. Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG)

An den auf der ausgewiesenen Versorgungsfläche betriebenen Anlagen sind insoweit und ab dem Zeitpunkt geeignete Schallschutzmaßnahmen zu treffen, als im westlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet, gemessen 3 m vor der Außenwand des der Lärmquelle am nächsten gelegenen Wohngebäudes der energieäquivalente Dauerschallpegel von 55 dB(A) am Tage (6-22 Uhr) und von 40 dB(A) bei Nacht (22-6 Uhr) überschritten würde.

Hinweis: Auf die Schallschutzgutachten der amtlich anerkannten Prüfstelle für die Durchführung von Schallmessungen Ing. Büro Dr. Schäcke und Bayer GmbH, Hartweg 21, 7050 Waiblingen-Hegnach vom 13.3.1978 und 2.10.1981, die sich bei den Bebauungsplanakten befinden, wird hingewiesen.

pflanzten werden, wird hingewiesen.

11. Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG)

Auf der im Lageplan mit "PFB" gekennzeichneten Fläche ist die dort vorhandene Einfriedigungshecke zu erhalten.

12. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG)

Auf den mit "PFG" gekennzeichneten Flächen sind nachstehend beschriebene Pflanzmaßnahmen durchzuführen. Die angelegten Pflanzungen sind dauernd zu erhalten. Sterben Pflanzen ab, ist nachzupflanzen.

PFG 1: Es ist je 1, eine große Krone bildender Baum zu pflanzen, damit möglichst viel Parkplatzfläche überdeckt wird. Die Erdfläche um den Baum muß mind. 2 x 2 m groß sein.

PFG 2, 2 A und 4:

Zur Einbindung der optisch besonders auffälligen Umspannanlage und der hohen Einfriedigung der KAWAG sind entlang der Grenzen des Platzes Nr. 11 kleinkronige Bäume, Gehölze und Sträucher in einem Pflanzstreifen von 4 m Breite zu pflanzen. Das PFG 4 umfaßt nur Sträucher in einem Pflanzstreifen von 2-3 m Breite.

PFG 5: An der Grundstückszufahrt an der Weimarer Straße für Platz Nr. 11 ist ein schmaler Pflanzstreifen von 1 m bis ca. 3 m Breite mit höheren Sträuchern und bodendeckenden Gehölzen anzulegen.

PFG 6: Zur optischen Abschirmung der großen Transformatoren in der Freiluftanlage auf Platz 11 sind großkronige Einzelbäume und Baumgruppen anzupflanzen.

Für die Lage der Pflanzgebote ist die Einzeichnung im Bebauungsplan verbindlich.

Für die Ausführung der Pflanzgebote im Detail enthält der Grünordnungsplan des Büros Sigmund vom 12.8.1980 Beispiele (Anlage 1). Der städtebauliche Zweck der Pflanzgebote wird bei einer dem Grünordnungsplan entsprechenden Bepflanzung erreicht.

13. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG: - Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden gegen die angrenzenden Grundstücke durch Rabattensteine abgegrenzt. In diese angrenzenden Grundstücke wird zur Befestigung der Rabattensteine auf eine Breite von 15 cm und eine Tiefe von 20 cm Beton eingebracht.

Hinweis: Der Hinterbeton ist zu dulden.

B) Örtliche Bauvorschriften (§ 111 LBO)

1. Gebäudehöhen der baulichen Anlagen (§ 111 Abs. 1 Nr. 8 LBO)

- 1.1 Die zulässige Höhe der Gebäude richtet sich nach der Traufhöhe oder Gebäudehöhe. Die maximale Gebäudehöhe wird vom bestehenden bzw. in rechtlich zulässigerweise verändertem Gelände aus bis zur Oberkante der Dachkonstruktion oder Attika gemessen. Die maximale Traufhöhe wird vom bestehenden bzw. in rechtlich zulässigerweise verändertem Gelände aus bis Oberkante Sparren gemessen.
- 1.2 Für den Bereich "GE-Wohnen + Büro" wird die Traufhöhe talwärts auf max. 5,50 m und bergwärts auf max. 3,00 m festgesetzt.
- 1.3 Für geneigte Dächer im übrigen Plangebiet wird die Traufhöhe auf max. 6 m festgesetzt.
- 1.4 Für alle anderen Dächer wird eine max. Gebäudehöhe von 6 m festgesetzt.

2. Geländerveränderungen

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0,50 m Höhe sind nur ausnahmsweise zulässig.

3. Dachform (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 3.1 Für das Gebiet "SO" (Platz 10) wird Flachdach festgesetzt. Ausnahmen können zugelassen werden.
- 3.2 Für das Gebiet der Versorgungsfläche (Platz 11) wird wahlweise Satteldach oder Flachdach zugelassen, je nach den energiewirtschaftlichen Erfordernissen.
- 3.3 Für das Gebiet "GE-Wohnen + Büro" (Plätze 8 und 9) wird Sattel- oder Walmdach mit einer zulässigen Dachneigung von 20-30° für Wohnhäuser festgesetzt. Für Wohnhäuser im übrigen Gebiet können sowohl Flach- als auch Satteldächer mit 20-30° Neigung zugelassen werden. Dachaufbauten sind unzulässig.
- 3.4 Für gewerbliche Bauten wird Satteldach, Flachdach oder Sheddach mit verdeckten Sheds zugelassen. Die Dachneigung bei Satteldächern beträgt 10-20°. Dachaufbauten zur Schaffung von Nutzflächen sind unzulässig.

4. Antennen (§ 111 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Mehr als 1 Antenne pro Gebäude ist unzulässig.

5. Einfriedigungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

5.1 Tote Einfriedigungen dürfen nur ausnahmsweise höher als 1,80 m sein. Bei höheren Einfriedigungen kann die Baurechtsbehörde ein Abrücken von der Grenze und die Anlage eines Pflanzstreifens vor der Einfriedigung verlangen. Einfahrtstore müssen von der Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mindestens 5 m einhalten.
Hinweis: Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes bleiben unberührt.

5.2 Für die Grundstücksfläche des Umspannwerkes (Platz 11) gilt 5.1 bezüglich der Höhenbeschränkung nicht.

6. Werbeanlagen (§ 111 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Beleuchtete Werbeanlagen, die über die maximal zulässige Gebäudehöhe oder Traufhöhe hinausragen, sind unzulässig. Ebenfalls unzulässig sind beleuchtete Werbeanlagen an Gebäuden in der "GE-Wohnen und Büro" Fläche auf den Plätzen 1-5.

Aufgestellt!

Murrhardt, den 15.10.1981

- Bauverwaltung -


(Prender)
Techn.Beigeordneter

GENEHMIGT !

DS

ENTSCHEIDUNG DES LANDRATS-
AMTS REMS-MURR-KREIS VOM
30. AUGUST 1982

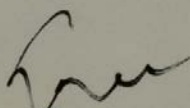
gez. Kocher
beglaubigt:
(Unterschrift)
gez. Hennig

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß vom 15. 12. 1978
2. Abschluß der Bürgerbeteiligung 23. 2. 1979
3. Beschluß als Entwurf vom 23. 10. 1981
4. Als Entwurf lt. Bekanntmachung vom 4. 11. 1981
Öffentlich ausgelegt vom 11. 11. 1981 bis 11. 12. 1981
5. Als Satzung beschlossen am 5. 2. 1982
6. Genehmigt vom Landratsamt Rems-Murr-Kreis
mit Verfügung vom 30. 8. 1982
7. Genehmigung und Auslegung öffentlich
bekannt gemacht am 8. 9. 1982
8. In Kraft getreten am 8. 9. 1982

Die Richtigkeit der Nr. 1-8 beurkundet:

Murrhardt, den 8. 9. 1982
Baurechtsamt


- Gogel -
Amtsrat