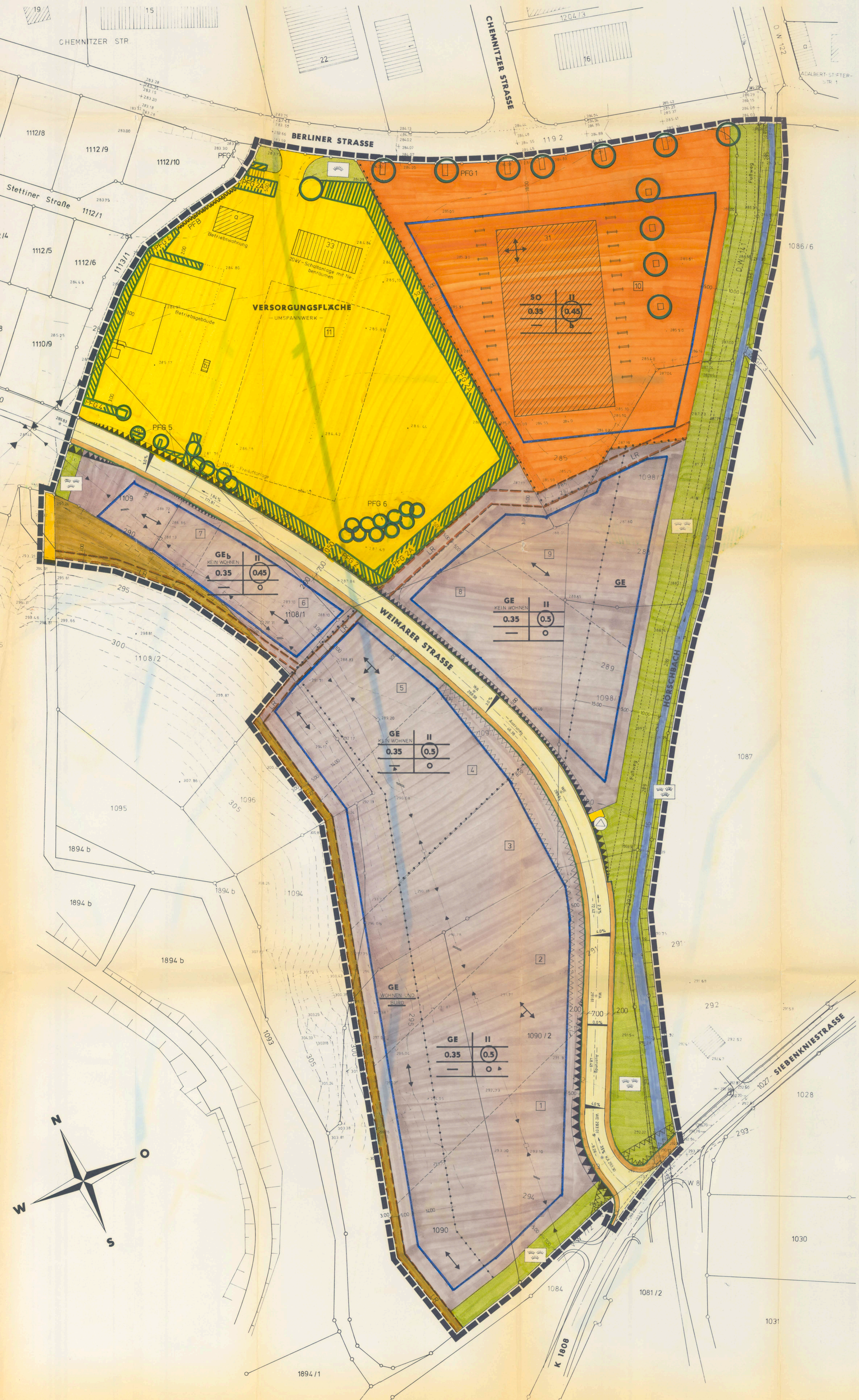


GEWERBEGEBIET

„HÖRSCHBACH-HASENHOF IV“



LEGENDE

GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)
GEb	Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 1 Abs. 4 und § 8 BauVO)
SO	Sondergebiet (§ 11 Abs. 3 Nr. 1 + 2 BauVO) (Einkaufsmarkt oder großflächige Einzelhandelsbetriebe)
	Fläche für Versorgungsanlage hier: Umspannwerk (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBAuG)
	Fläche für Versorgungsanlage (Umformstation) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBAuG)
	Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBAuG)
	Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBAuG)
	Fläche für Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BBAuG)
	Von Bebauung freizuhaltende Fläche hier: Sichtfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBAuG)
	Pflanzgebiet Nr. 2, 4, 5 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBAuG)
	Pflanzgebiet für Einzelbäume und Baumgruppen Nr. 1 + 6 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBAuG)
	Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBAuG)
	Gewässerfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BBAuG)
	Leitungsrecht zugunsten der Stadt Murrhardt (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBAuG)
	Strassenbegrenzungslinie Fahrbahn Schrambord Strassenbegrenzungslinie nur Richtlinie, keine Fest- setzung! (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBAuG)
	Feldweg Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBAuG)
	Böschungfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BBAuG)
	Anschlußbeschränkung hier: Ein- und Ausfahrtverbot (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBAuG)
	Strassenlängsgefälle hier: 1,5% Überneigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBAuG)
	Strassenlängsgefälle (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBAuG)
	Höhe der Straßennachse in Metern über NN KA = Kantenanfang KE = Kantenende abzubaue elektrische Freileitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BBAuG)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BBAuG)
	Baugrenze (§ 23 BauVO)
	Grundstücksgrenze als unverbindliche Richtlinie
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung sowie unterschiedlichen Nades der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauVO)
	Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAuG)
II	Zahl der Vollgeschosse hier: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 18 BauVO)
0.35	Grundflächenzahl hier: 0,35 (§ 19 BauVO)
0.5	Geschöfächenzahl hier: 0,5 (§ 20 BauVO)
b	abweichende bzw. besondere Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauVO)
o	Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauVO)
7	Bauplatznummer

Aufgestellt:  
Murrhardt, den 15.10.1981  
Techn. Beigeordnete

GENEHMIGT!  
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 von	4.11.1981
Öffentlich ausgestellt 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

TEXTTEIL

- Rechtsgrundlagen:
- Bundesbaugesetz - BBAuG - i.d.F. von 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) mit Änderung von 3.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und 6.7.1979 (BGBl. I S. 949);
  - Neufassung der Baunutzungsverordnung - BauVO - vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763);
  - Planzeichenverordnung von 30.7.1981 (BGBl. I S. 833);
  - Landesbauordnung - LBO - i.d.F. von 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 Planinschriften des Lageplans wird festgesetzt:
- A) Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBAuG und BauVO)
- Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauVO)
    - Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

Die im Lageplan mit GE bezeichneten Flächen werden als Gewerbegebiet nach § 8 BauVO 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 BauVO).
    - Gewerbegebiet - Wohnungen und Büroräume - (§ 1 Abs. 4 und § 8 BauVO)

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

Die Schlaf- und Ruherräume sind bei Platz 5 auf der dem Gelände der Umspannunganlage abgewandten Gebäuseite anzuordnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBAuG).

Hinweis: Für die Plätze 4, 8 und 9 wird empfohlen, die Schlaf- und Ruherräume auf den Gelände der Umspannunganlage abgewandten Gebäuseite anzuordnen.
    - Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 1 Abs. 4 und § 8 BauVO)

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 Bodenschütterungen verursachen.

Auf den Plätzen 6 und 7 sind Wohnungen nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 und § 8 Abs. 3 BauVO).
    - Für das GE und GEb-Gebiet werden die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauVO genannten Anlagen ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauVO).
    - Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 3 Nr. 1 + 2 BauVO)

Zulässig sind ein Einkaufszentrum oder ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb.
  - 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 Betriebsfachpersonen, zulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 und 21 a BauVO)
    - Grund- und Geschöfächenzahl (§§ 19 und 20 BauVO)

Es wird eine Grund- und Geschöfächenzahl - jeweils nach dem Einschrieb im Lageplan - festgesetzt.
    - Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 und 18 BauVO)

Für das gesamte Baugelände werden 2 Vollgeschosse (II) als Höchstgrenze festgesetzt.
  - Bauweise (§ 22 BauVO)
    - Auf den mit den Planzeichen "o" gekennzeichneten Flächen wird die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauVO).
    - Auf der mit den Planzeichen "b" (Platz 10) gekennzeichneten Fläche wird eine "Insoweit" abweichende Bauweise in Sinne der offenen Bauweise festgesetzt, als Gebäude bis zu einer Länge von 66 m zulässig sind (§ 22 Abs. 4 BauVO).
  - Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAuG)
    - Maßgebend für die Stellung der baulichen Anlagen (Fristrichtung bei Sattel-dächern und Längsrichtung bei Flachdächern) ist die Einzeichnung im Lageplan.
    - Auf der mit GE gekennzeichneten Fläche der Plätze 2 und 9 müssen Wohngebäude so errichtet werden, daß ihre Schalleiten dem Gelände der KAMG zugewandt sind. Auf den Hinweis in Nr. 1.2 wird außerdem gemacht.
  - Nebenanlagen (§ 14 BauVO)

Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
  - Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBAuG)

Die ausgewiesene Sichtfläche ist von Anlagen aller Art und von Pflanzbewuchs 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. In Bereich der Plätze 2, 3 und 4 können PKW-Stellplätze und ein Maschendrahtzaun zugelassen werden.
  - 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.
  - Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBAuG)

Die mit einem Leitungsrecht zum Bau und Betrieb einer Entwässerungsdole oder einer Entwässerungsgraben zugunsten der Stadt Murrhardt zu belastende Fläche, wurde im Lageplan mit dem Planzeichen "LR" gekennzeichnet.
  - 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 in westlich angrenzenden allgemeinen Wohngebieten, gemessen 3 m vor der Außenwand der Längsquelle an nächsten gelegenen Wohngebäuden 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. Schacke und Bayer GmbH, Hartweg 21, 7050 Waiblingen-Wachau von 13.3.1978 und 2.10.1981, die sich bei den Bebauungsplänen befinden, wird hingewiesen.
  - Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBAuG)

Auf der im Lageplan mit "PFB" gekennzeichneten Fläche ist die dort vorhandene Einfriedigungstiefe zu erhalten.
  - 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 Pflanzungen ab, ist nachzupflanzen.

PFG 1: Es ist je 1, eine große krone bildende 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 KAMG sind entlang der Grenzen des Platzes Nr. 11 kleinerkronige Bäume, Gehölze und Sträucher in einem Pflanzstreifen von 4 m Breite zu pflanzen. Das PFG 4 umfaßt nur Sträucher in einem Pflanzstreifen von 2 x 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 3 Grund von 12.8.1980 Beispiele (Anlage 1). Der städtebauliche Zweck der Pflanzgebote wird bei einer den 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)
- Gebäudehöhen der baulichen Anlagen (§ 111 Abs. 1 Nr. 8 LBO)
    - Die zulässige Höhe der Gebäude richtet sich nach der Traufhöhe oder Gebäudehöhe. Die maximale Gebäudehöhe wird von bestehenden bzw. in rechtlich zugunsten veränderten Gelände aus bis zur überkante der Dachkonstruktion oder Attika gemessen. Die maximale Traufhöhe wird von bestehenden bzw. in rechtlich zugunsten veränderten Gelände aus bis überkante Sparren gemessen.
    - Für den Bereich "GE-Wohnen + Büro" wird die Traufhöhe talwärts auf max. 5,50 m und bergwärts auf max. 7,00 m festgesetzt.
    - Für geneigte Dächer im übrigen Plangebiet wird die Traufhöhe auf max. 6 m festgesetzt.
    - Für alle anderen Dächer wird eine max. Gebäudehöhe von 6 m festgesetzt.
  - Geländerveränderungen
  - Dachform (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
    - Für das Gebiet "SO" (Platz 10) wird Flachdach festgesetzt. Ausnahmen können zugelassen werden.
    - Für das Gebiet der Versorgungsfläche (Platz 11) wird wahlweise Satteldach oder Flachdach zugelassen, je nach den energieeffizienten Erfordernissen.
    - Für das Gebiet "GE-Wohnen + Büro" (Plätze 2 und 9) wird Sattel- oder Wellerdach mit einer zulässigen Dachneigung von 20-30° für Wohnhäuser festgesetzt. Für Wohnhäuser in übrigen Gebieten können sowohl Flach- als auch Satteldächer mit 20-30° Neigung zugelassen werden. Dachaufbauten sind unzulässig.
    - Für gewerbliche Bauten wird Satteldach, Flachdach oder Sheddach mit verdachten Sdeds zugelassen. Die Dachneigung bei Satteldächern beträgt 10-20°. Dachaufbauten zur Schaffung von Nutzflächen sind unzulässig.
  - Antennen (§ 111 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Mehr als 1 Antenne pro Gebäude ist unzulässig.
  - Einfriedigungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)
    - Tote Einfriedigungen dürfen nur ausnahmsweise höher als 1,80 m sein. Bei höheren Einfriedigungen kann die Bauaufsichtsbehörde eine Abbrücken 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.
    - Für die Grundstücksgrenze des Umspannwerkes (Platz 11) gilt 5.1 bezüglich der Höhenbeschränkung nicht.
  - 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.