

Rems-Murr-Kreis  
Stadt Murrhardt  
Gemarkung Murrhardt

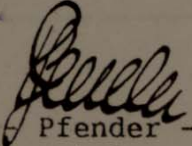
Bebauungsplan

"Froschgrube II"

M. 1 : 500

Aufgestellt:

Stadtbauamt Murrhardt, den 24.9.1992/o4.o2.1993

  
Pfender -  
Techn. Beigeordneter

## TEXTTEIL

### Rechtsgrundlagen:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Gesetz vom 25.7.1988 (BGBl. I S. 1093), durch den Einigungsvertrag vom 31.8.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl. II S. 885, 1122)
- Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.8.1990 i.V. mit Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl. II Seite 885, 1124)
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519) geändert durch Gesetze vom 1.4.1985 (GBl. S. 51), vom 22.2.1988 (GBl. S. 55), vom 8.1.1990 (GBl. S. 1) und vom 17.12.1990 (GBl. S. 426)

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

### A) Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)

Es wird Gewerbegebiet im Sinne von § 8 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) wird nach § 1 Abs. 5 und 8 BauNVO für einen Teil des Plangebietes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (siehe Einschrieb im Lageplan).

Die anderen, nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen werden für das gesamte Plangebiet ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die nach BImSchG (§§ 10 und 19) genehmigungspflichtigen Anlagen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

#### 2. Grund- und Geschoßflächenzahl (§§ 19 und 20 BauNVO)

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

#### 3. Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB und § 20 BauNVO und § 2 Abs. 5 LBO)

3. Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB und § 20 BauNVO und § 2 Abs. 5 LBO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze (z.B. II) festgelegt.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

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

Siehe Einzeichnung im Lageplan

6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen (§ 14 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO). Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zulässig.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr 4, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe wird entsprechend der zeichnerischen Darstellung in der "Anlage A" festgesetzt. Für die zulässige Gebäudehöhe ist bei Gebäuden mit Satteldach der Dachfirst und bei Flachdächern die Oberkante der Dachkonstruktion oder Attika oberer Bezugspunkt.

In Abhängigkeit von den Dachformen werden gestaffelte maximale Gebäudehöhen, bezogen auf die Oberkante Achse der "Wilhelm-Soehnle-Straße", gemessen im rechten Winkel zur Straßenachse, wie folgt festgesetzt:

Bei Flachdach: + 6,50 m über Achse "Wilhelm-Soehnle-Straße"  
Bei Satteldach: + 9,00 m über Achse "Wilhelm-Soehnle-Straße"

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

Auf den mit "PFG" gekennzeichneten Flächen sind nachstehend beschriebene Pflanzmaßnahmen durchzuführen. Die angelegten Pflanzungen sind dauernd zu erhalten.

PFG 1: Großkronige Bäume als Alleebeplantzung in einem Abstand von ca. 20 m. Es sollen einheimische Laubbäume gepflanzt werden. Zum Beispiel:

Tilia cordata	- Winter-Linde
Tilia x europaea	- Hölländische Linde
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Acer pseudo platanus	- Berg-Ahorn

Quercus petraea	- Trauben-Eiche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche

Die Baumstämme sollen bei Pflanzung zwischen 1,70 - 2,00 hoch sein.

Die Erdfläche (Pflanztasche um den Baum) muß mindestens 9 m<sup>2</sup> betragen.

PFG 2: Pflanzstreifen entlang der L 1066 zur Abschirmung.  
Anzupflanzen ist eine dichte, buschartige Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen.

#### 8.2 Pflanzgebot für Flachdächer (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Flachdächer sind mit einer mindestens 10 cm starken Erdschicht zu überdecken und extensiv zu begrünen.

#### 9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Fenster der Aufenthaltsräume von Wohnungen dürfen nicht zur Landesstraße L 1066 ausgerichtet sein.

#### 10. Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Gemäß der Einzeichnung im Lageplan sind entlang des Geh- und Radweges keine Ein- und Ausfahrten zugelassen.

### B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

#### 1. Äußere Gestaltung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Grelle Außenfarben für die Gebäude sind zu vermeiden. Werbeanlagen über die Fahrbahnhöhe der L 1066 sowie auf und an Dächern sind unzulässig.

#### 2. Dachform und Dachneigung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2. Dachform und Dachneigung  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Es werden Sattel- oder Flachdächer bis 15° Dachneigung zugelassen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Dachaufbauten zur Schaffung von Nutzflächen sind unzulässig.

3. Einfriedungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Einfriedungen dürfen maximal 1,80 m hoch sein. Geschlossene Einfriedungen (z.B. Sichtschutzzäune) über 1,30 m Höhe müssen gegenüber dem Straßenraum um mindestens 1,20 m abgerückt erstellt werden. Der Zwischenraum ist als Pflanzstreifen mit Sträuchern anzulegen.

C) Hinweise:

1. Stellplätze:

Stellplätze sollten wasserdurchlässig ausgeführt werden.

2. Grundwasserschutz:

Wird im Zuge von Maßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als Untere Wasserbehörde sowie das Amt für Wassewirtschaft und Bodenschutz zu benachrichtigen. Entsprechende bauliche Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers wären dann erforderlich.

3. Bodenschutz:

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (siehe Anlage B zum Bebauungsplan).

4. Altablagerung:

Auf Flst. 1277/1 befindet sich eine Altablagerung. Untersuchungsmaßnahmen im Rahmen des Altlastenprogrammes wurden eingeleitet.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muß mit Auflagen zur Baugenehmigung entsprechend dem Erkenntnisstand der Altlastenuntersuchung gerechnet werden.

## AUSFERTIGUNGS- UND VERFAHRENSVERMERKE

Beschluß, über die Aufstellung eines Bauleitplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom 02.07.1992

Aufstellungsbeschuß gem. § 2 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht am 11.07.1992 durch die Murrhardter Zeitung

Aufruf zur Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht am 11.07.1992 durch die Murrhardter Zeitung

Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt von 20.07.1992 bis 21.08.1992

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 17.07.1992 bis 31.08.1992

Beschluß über die Bedenken und Anregungen der beteiligten Träger öffentlicher Belange (Entwurfsfeststellung) gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.10.1992

Auslegungsbeschuß gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.10.1992

Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bekannt gemacht am 21.10.1992 durch die Murrhardter Zeitung

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 29.10.1992 bis 30.11.1992

Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 21.10.1992

Beschluß über die eingegangenen Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 18.02.1993

Ergebnismitteilung gem. § 3 Abs. 2 BauGB am

Als Satzung gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 18.02.1993

Als Satzung ausgefertigt am 03.03.1993

Bestätigung der Rechtmäßigkeit gem. § 11 Abs. 3 BauGB vom Landratsamt Rems-Murr-Kreis mit Erlaß vom 13.04.1993  
Az.: 4011-BMA

Bekanntgemacht gem. § 12 BauGB am 24.04.1993 durch die Murrhardter Zeitung

In Kraft getreten gem. § 12 BauGB am 24.04.1993

Vorstehender Lageplan mit Textteil ist eine Mehrfertigung / das Original des Bebauungsplanes, der vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 18.02.1993 als Satzung beschlossen wurde.

Murrhardt, den 26.04.1993

684  
Anlage „B“ zum  
Bebauungsplan „Froschgrube II“

Amt für Wasserwirtschaft  
und Bodenschutz  
Schloßgasse 6

25.05.1992

7122 Besigheim

Regelungen zum Schutz des Bodens

1. Allgemeine Regelungen

1.1 Wiederverwertung von Erdaushub

1.1.1 Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

1.1.2 Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschieben. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.

1.1.3 Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

1.1.4 Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg.

1.2 Freiflächen

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zul. Bodenpressung < 4 N/cm<sup>2</sup>) ausgeführt werden.

1.3 Bodenbelastungen

1.3.1 Der Baubetrieb ist so zu organisieren, daß betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.

Dieses Dokument ist Bestandteil des  
Originals des vom Gemeinderat am  
18.2.1993 als Satzung beschlossenen  
Bebauungsplanes "Froschgrube II"



Murrhardt, den 3.3.1993

- 1.3.2 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, daß Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- 1.3.3 Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, sind unverzüglich das Landratsamt ~~Rens-Murr-Kreis~~ und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Besigheim zu benachrichtigen.
- 1.3.4 Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.