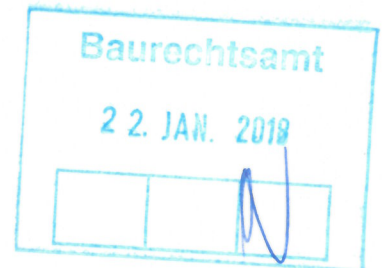


Junginger + Partner GmbH

Verkehrsanlagen Siedlungswasserwirtschaft Ingenieurvermessung Stadtplanung Landschaftsplanung GIS - Systeme

Talhofstraße 12, 89518 Heidenheim

Landkreis Rems-Murr-Kreis
Stadt Murrhardt
Gemarkung Murrhardt



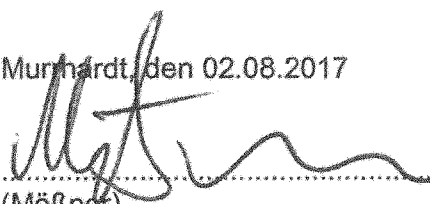
Verfahrensvermerke zur Aufstellung des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften "Raiswasen-Ulrichswiesen"

Ingenieurbüro Junginger + Partner GmbH
Talhofstr. 12
89518 Heidenheim an der Brenz
Telefon (07321) 9843-0
Telefax (07321) 9843-13

**Verfahrensvermerke zur Aufstellung des Bebauungsplans und der Satzung über die
örtlichen Bauvorschriften "Raiswasen-Ulrichswiesen" nach BauGB
in Verbindung mit § 74 (7) LBO
(Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)**

Aufstellungsbeschlüsse	am 04.05.2017	
Ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse (Murrhardter Zeitung, MZ)	am 06.05.2017	
Billigung der Entwürfe vom 04.05.2017 und Beschluss zur öffentlichen Auslegung bzw. zur Beteiligung der Behörden in öffentlicher Gemeinderatssitzung	am 04.05.2017	
Ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (MZ)	am 06.05.2017	
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	ab 08.05.2017	(1 Monat)
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	vom 15.05.2017	bis 16.06.2017
Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit in öffentlicher Gemeinderatssitzung	am 27.07.2017	
Satzungsbeschlüsse	am 27.07.2017	
Ortsübliche Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse (MZ)	am 02.08.2017	
In-Kraft-Treten der Satzungen	am 02.08.2017	
Mitteilung der Abwägungsergebnisse	am	

Murrhardt, den 02.08.2017


(Mößner)
Bürgermeister



Junginger + Partner GmbH

Verkehrsanlagen Siedlungswasserwirtschaft Ingenieurvermessung Stadtplanung Landschaftsplanung GIS - Systeme

Talhofstraße 12, 89518 Heidenheim an der Brenz

Rems-Murr-Kreis
Stadt Murrhardt
Gemarkung Murrhardt

Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan und zur Satzung über die örtlichen Bauvorschriften "Raiswasen-Ulrichswiesen" Entwurf

Vorentwurf gefertigt
Heidenheim, den 24.03.2017

Bebauungsplan ausgearbeitet
Heidenheim, den 04.05.2017 / 27.07.2017

Ingenieurbüro Junginger + Partner GmbH
Talhofstraße 12
89518 Heidenheim an der Brenz
Telefon (07321) 9843-0
info@jung-part.de

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO),

Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom
11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90),

in der Fassung vom 18.12.1990 und Anlage
(BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2
des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Landesbauordnung (LBO),

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBI. S.358, ber. S. 416),
zuletzt geändert durch Art. Gesetz vom 11.11.2014 (GBI. S.
501)

~~Dieser Textteil ist eine Mehr-
fertigung / das Original des Be-
bauungsplanes und der örtlichen
Bauvorschriften die vom Gemeinderat
in seiner Sitzung vom 16.03.2017
als Satzungen beschlossen wurden.~~

~~Ausfertigungsvermerk:~~

~~Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften
sind in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat in
der Sitzung vom 16.03.2017 als Satzungen
beschlossen worden. Hiermit wird die Bekanntmachung
gem. § 10 (3) BauGB in Verbindung mit § 74 (7) LBO
angeordnet.~~

Murrhardt, den

Murrhardt, den

.....
_____(Armin Mößner)
____Bürgermeister

.....
_____(Armin Mößner)
____Bürgermeister

Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan zur Satzung über die örtlichen Bauvorschriften "Raiswasen-Ulrichswiesen"

Mit in Kraft treten des Bebauungsplans „Raiswasen-Ulrichswiesen“ treten im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen Vorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere für bisherige Bebauungspläne.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 BauGB u. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 1 (2) BauNVO)

"Allgemeines Wohngebiet - WA" gemäß § 4 BauNVO.

Die in § 4 (3) genannten Ausnahmen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zugelassen.

2. Grund- und Geschossflächenzahl

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB u. §§ 16, 17, 19, 20 BauNVO)

Grundflächenzahl:	0,40
Geschossflächenzahl:	0,80

3. Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 16 und 20 (1) BauNVO u. § 2 (6) LBO)

Die maximal mögliche Zahl der Vollgeschosse (Z) beträgt
Z = II

4. Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser sind zulässig.

5. Flächen für Garagen und Stellplätze

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB u. § 12 (6) BauNVO)

Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zwischen der Garagenausfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

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

Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken, insbesondere Zufahrten und Stellplätze, sind wasserdurchlässig zu befestigen. Niederschlagswasser von befestigten Flächen wie Terrassen, Wegen usw. ist breitflächig zu versickern, konzentrierte Versickerung ist unzulässig.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 (3) BauGB und §§ 16 u. 18 BauNVO)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EGFH), bezogen auf das eingezeichnete Hausschema, ist auf $\pm 0,50$ m einzuhalten. Als Erdgeschoss wird in diesem Zusammenhang das unterste Vollgeschoss eines Gebäudes definiert.

Bei versetzten Geschossen bezieht sich die EGFH auf die überwiegende Grundrissfläche des Gebäudes.

Bei Verschiebung der Lage der Gebäude gegenüber dem Hausschema innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist die EGFH entsprechend der Hangneigung anzupassen.

8. Gebäudehöhen
(§ 16 und 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Traufhöhe wird gemessen zwischen der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EGFH) und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

Die maximale Traufhöhe beträgt 5,50 m

II Nachrichtlich übernommene Festsetzungen zum Bebauungsplan
"Raiswasen-Ulrichswiesen"
 (§ 9 (6) BauGB)

1. Mit Leitungsrecht belastete Fläche
 (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan

Zugunsten des Zweckverbands Wasserversorgung Nordostwürttemberg besteht die Verpflichtung des Grundstückseigentümers auf dem betroffenen Grundstück in einer Breite von drei Metern beiderseits der Rohrachse weder Gebäude zu errichten, noch Keller oder Sandgruben oder Steinbrüche anzulegen, noch überhaupt Einrichtungen oder Anlagen aller Art zu treffen oder zu dulden, die den Bestand oder Betrieb der Wasserleitung gefährden könnten.

2. Bodenfunde
 (§ 20 DSchG)

Bei Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis in Waiblingen als unterer Denkmalschutzbehörde oder dem Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege - in Esslingen anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Untere Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat Denkmalpflege (Landesamt für Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

3. Bodenschutz
 (§ 4 BBodSchG)

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB).

Der Erdaushub aus der Baugrube ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen.

Humoser Oberboden und Unterboden ist getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen.

Hinweis:

Auf das Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Rems-Murr-Kreises, Stand: 06.02.2009 wird verwiesen.

4. Altablagerungen (LAbfG)

Nach dem Altlasten- und Bodenschutzkataster liegen keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen und schädliche Bodenveränderungen vor. Sollten im Zuge der weiteren Planung oder späteren Baumaßnahmen Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt werden, so ist das Landratsamt Rems-Murr-Kreis hinzuzuziehen (§ 23 (1) Landesabfallgesetz).

5. Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Bei Abbrucharbeiten, Gehölzrodungen und Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass keine Lebensstätten geschützter Tierarten (z.B. Vogelnester, Fledermausquartiere, Mulch bewohnende Käfer oder Eidechsenvorkommen) beeinträchtigt werden. Es wird empfohlen, dass sich die Bauherren die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit durch einen Sachkundigen bestätigen lassen.

Eventuell erforderliche Gehölzrodungen dürfen nicht in der Vegetationsperiode von 01. März bis 30. September durchgeführt werden.

6. Baugrund und Grundwasser

(Hinweise des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau. 07.06.2017)

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) sowie auf dem Rutschkörperfuß einer mächtigen Hangbewegung.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates, mit der Rutschungsproblematik vertrautes Ingenieurbüro empfohlen.

Das Planungsvorhaben liegt im Verbreitungsgebiet der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Hier können sulfathaltige Gesteine (Gips und Anhydrit) und somit betonangreifendes Grundwasser auftreten.

III. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zur 3. Änderung des Bebauungsplans "Raiswasen-Ulrichswiesen" (§ 74 LBO)

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes "Raiswasen-Ulrichswiesen".

1. Äußere Gestaltung von Dächern (Dachform und Dachneigung) (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von mind. 25° und höchstens 40° auszuführen.

2. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Entlang von öffentlichen Flächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,80 m zugelassen.

3. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke (§ 74 (1) 1 und 3 LBO)

- 2.1 Die Flächen zwischen den Verkehrsflächen und den baulichen Anlagen sind bis zur Höhe der Verkehrsflächen aufzuschütten oder abzugraben. Ansonsten sind Aufschüttungen und Abgrabungen des nicht an bauliche Anlagen anschließenden Geländes über 1,5 m Höhe nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden.
- 2.2 Stützbauwerke mit mehr als 1,0 m sichtbarer Höhe sind unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden.

4. Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO, Stellplatzsatzung der Stadt Murrhardt)

Die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Murrhardt vom 28.03.1996, inkraftgetreten am 15.06.1996 sind bei der Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze anzuwenden.

5. Versickerungsanlagen (§ 74 (3) 2 LBO)

Hinweis:

Der Bau von Versickerungsanlagen ist unzulässig. Die Möglichkeit, anfallendes Oberflächenwasser aus den Parkplätzen, Gehwegen und Zufahrten breitflächig auf dem eigenen Grundstück versickern zu lassen, bleibt davon unberührt.

Bodenschutz bei Baumaßnahmen

1. Durch fast jede Baumaßnahme werden Böden als Baugrund in Anspruch genommen und verlieren dabei weitgehend ihre ökologischen Bodenfunktionen. Bei der Planung und Ausführung von Bauvorhaben muss deshalb insbesondere auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden geachtet werden. Hierbei sind die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) zu berücksichtigen.
2. Unbelasteter, verwertbarer Erdaushub ist vorrangig einer technischen Verwertung zuzuführen. Dadurch werden sowohl wertvolle Rohstoffvorräte, als auch knapper werdendes Deponievolumen geschont. Bei größeren Aushubmengen ist eine Verwertungskonzeption zu erstellen und dem Landratsamt vorzulegen. Einer "Vor-Ort-Verwertung" ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der Planungsphase (z. B. Minimierung der Einbindetiefen, Massenausgleich) Rechnung zu tragen. Ein Entsorgen des Bodens durch Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.
3. Zu Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden (humoser Boden) sauber abzuschieben und vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt fachgerecht zu lagern. Weiterer Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen und spezifisch zu verwerten.
4. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Schadverdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Dazu sollte nur bei trockenen Witterungs- und Bodenbedingungen gearbeitet werden. Schadverdichtungen in später begrünten Bereichen sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen (z.B. durch Tieflockerung). Baustoffe, Baustellenabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.
5. Werden im Zuge der Bauarbeiten unerwartet Bodenverunreinigungen bzw. schädliche Bodenveränderungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt, Amt für Umweltschutz, zu benachrichtigen. Schadstoffbelastete Böden sind von verwertbarem

Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

6. Für den Umgang mit Böden, die für eine bodennahe Verwertung bzw. eine Erdauffüllung vorgesehen sind, gelten die Vorgaben aus DIN 19731 und der Vollzugshilfe zu § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Auf das Merkblatt "Erdauffüllungen" des Landratsamtes wird hingewiesen. Grundlage für die Beurteilung von Böden zur Nutzung bzw. Verwertung sind die BBodSchV sowie die Verwaltungsvorschrift „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ des Umweltministeriums des Landes Baden-Württemberg vom 14.03.2007.
7. Eine bodenkundliche Baubegleitung durch einen geeigneten Sachverständigen hilft, die Vorgaben zum Bodenschutz bestmöglich in den Baustellenablauf zu integrieren und erleichtert die optimale Umsetzungen von Maßnahmen zum Bodenschutz.

Weitere Informationen des Rems-Murr-Kreises finden Sie im Internet unter <http://www.rems-murr-kreis.de>.