Schriftlicher Teil

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 +/- 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 v. 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 Geltungsbereich 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.

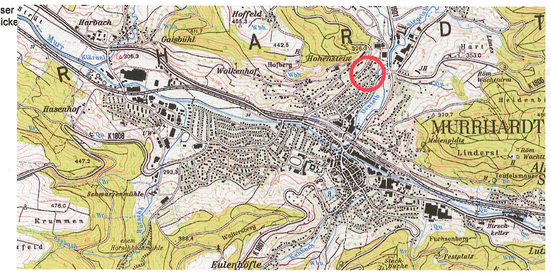
2.2 Stützbauwerke mit mehr als 1,0 m sichtbarer Höhe sind unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden.

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.

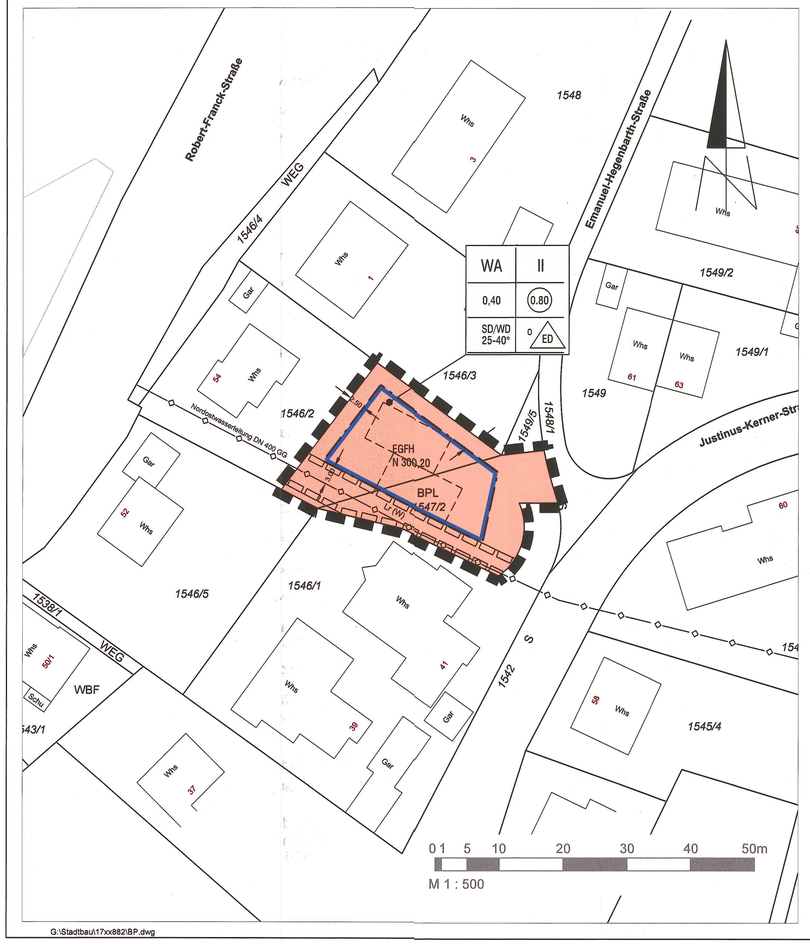
5. Versickerungsanlagen
(§ 74 (3) 2 LBO)

Hinweis:
Der Bau von Versickerungsanlagen ist unzulässig. Die Möglichkeit, anfallendes Oberflächenwasser / Grundstück versicke



Ausschnitt aus der Topographischen Karte 1 : 25.000, unmaßstäblich

Zeichnerischer Teil



G:\Stadtbau\17xx882\BP.dwg

LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 3 und 4 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO)

Nutzungsschablone:

WA	II	Art der baul. Nutzung / Zahl der Vollgeschosse
0,40	(0.80)	Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl
SD/WD 25-40°	0 ED	Dachform (Satteldach/Walmdach) und Dachneigung / Bauweise

II — Zahl der Vollgeschosse
0,40 — Grundflächenzahl
(0,80) — Geschossflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 und 4 BauGB, §§ 12, 21a bis 23 BauNVO)

0 ED — offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
Flächen für Gebäude Vorgeschlagener Standort

8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Unterirdische Leitung: Wasserleitung der Nordost-württembergichen Wasserversorgung (NOW) DN 400 Grauguss

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)
EGFH 300,20 — Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB) Erdgeschossrohfußbodenhöhe (§§ 16 u. 18 BauNVO)
SD/WD — Nur Sattel- oder Walmdach zulässig
25-40° — Dachneigung mindestens 25°, maximal 40°
Bestehende Grenzen
1278/11 — Flurstücksnummer
Lr (W) — Mit Leitungsrechten belastete Flächen: überörtliche Wasserleitung (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB) (Darstellung nachrichtlich)

INGENIEURBÜRO JUNGINGER + PARTNER GmbH
Verkehrsanlagen Siedlungswasserwirtschaft Ingenieurvermessung Stadtplanung Landschaftsplanung GIS-Systeme
Talhofstraße 12, 89518 Heidenheim an der Brenz

Landkreis Rems-Murr-Kreis
Stadt Murrhardt
Gemarkung Murrhardt

Bebauungsplan "Raiswasen-Ulrichswiesen"

Maßstab 1 : 500

Vorentwurf gefertigt:
Heidenheim, den 24.03.2017

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
gefertigt und zum Bebauungsplan
ausgearbeitet:
Heidenheim, den 04.05.2017 / 27.07.2017

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

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB), — Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das d. Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO), — in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

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 (GBl. S. 358, ber. S. 416)) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

Vorstehender Lageplan ist eine Mehrfertigung/das Original des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften die vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 27.07.2017 als Satzungen beschlossen wurden.
Murrhardt, den 28.07.2017

(Mößner)
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:
Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat in der Sitzung vom 27.07.2017 als Satzungen beschlossen worden.
Hiermit wird die Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB in Verbindung mit § 74 (7) LBO angeordnet.
Murrhardt, den 28.07.2017

(Mößner)
Bürgermeister

STADT MURRHARDT 01 Rems-Murr-Kreis