

Junginger + Partner GmbH

Verkehrsanlagen Siedlungswasserwirtschaft Ingenieurvermessung Stadtplanung Landschaftsplanung GIS-Systeme

Talhofstraße 12, 89518 Heidenheim

Schloßgartenstraße 4, 97980 Bad Mergentheim

Rems-Murr-Kreis

Stadt Murrhardt / Gemeinde Sulzbach

Gemarkung Murrhardt und Sulzbach

Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan "Halden - Harbach"

Maßstab 1 : 500

Vorentwurf gefertigt:

Heidenheim, den 04.03.1997

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

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB),

Baunutzungsverordnung (BauNVO),

Planzeichenverordnung (PlanzV 90),

Landesbauordnung (LBO),

Vorstehender Lageplan mit Textteil

ist eine Mehrfertigung/das Original
des Bebauungsplanes der vom
Gemeinderat in seiner Sitzung
vom als Satzung
beschlossen wurde.

Murrhardt, den

.....
(Schmidt)

Sulzbach, den

.....
()

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
gefertigt und zum Bebauungsplan
ausgearbeitet:

Heidenheim, den 04.12.2000 / 20.02.2001

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



Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141),
gem. BauROG vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081)
Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
und Anlage
in der Fassung vom 08.08.1995 (Ges.Bl. S. 617)

Ausfertigungsvermerk:

Der Bebauungsplan ist in der vorliegenden Fassung
vom Gemeinderat in der Sitzung vom als
Satzung beschlossen worden und ist mit Erlaß
vom genehmigt worden. Hiermit wird die
Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB angeordnet.

Murrhardt, den

.....
(Ulrich Burr)
Bürgermeister

Sulzbach, den

.....
()
Bürgermeister

Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

"Halden-Harbach" in Murrhardt und Sulzbach

I. Festsetzungen zum Bebauungsplan "Halden-Harbach" (§ 9 BauGB u. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 1 (2) BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan, "Gewerbegebiet - GE" gemäß § 8 BauNVO.

- 1.1 Im "Gewerbegebiet GE" sind gem. § 1 (5) BauNVO nur die in § 8 (2) Ziffer 1 bis 3 BauNVO genannten Arten von Nutzungen zugelassen. Gem. § 1 (9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig, ausgenommen Einzelhandelsbetriebe mit nur untergeordneten Verkaufsflächen an der Stätte der Produktion für die dort produzierten Waren.
- 1.2 Im "Gewerbegebiet - GE" können die in § 8 (3) Ziff. 1 BauNVO als Ausnahme genannten Arten von Nutzungen (Wohnungen) gem. § 1 (6) BauNVO zugelassen werden, wenn durch entsprechende Gebäude- und Raumanordnung oder sonstige bauliche Maßnahmen sichergestellt wird, dass
 - die maßgebenden Immissionsrichtwerte gem. "TA Lärm" vor dem Gebäude eingehalten werden (Gewerbelärm)
 - die max. zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel der Nachbargrundstücke nicht eingeschränkt werden (Gewerbelärm),
 - zusätzlich die Einwirkungen des Verkehrslärms berücksichtigt werden (vgl. Ziff. I.10),
 - durch passive Schutzeinrichtungen sichergestellt wird, dass die Innenpegel der schützenswerten Räume entsprechend der VDI-Richtlinie 2719, ("Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen") eingehalten sind und der Nachweis entsprechend DIN 4109, ("Schallschutz im Hochbau") geführt wird.
- 1.3 Die in § 8 (3) Ziff. 2 und 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind gem. § 1 (6) BauNVO unzulässig.

2. Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16, 17, 19 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan. GRZ = 0,8

3. Gebäudehöhen (§ 16 und 18 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

- 3.1 Die max. zulässige Gebäudehöhe (GH) einschließlich technischer Aufbauten über der mit der Baugenehmigung festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe ist nachfolgend festgesetzt. Bei Gebäuden mit Flachdächern entspricht die Gebäudehöhe der Oberkante Attika, technische Aufbauten sind bei Flachdächern darüber hinaus bis zur als "Gebäudehöhe" bezeichneten Höhe zugelassen.
- 3.2 Das Höchstmaß zwischen der mit der Baugenehmigung festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut (Traufhöhe-TH) bzw. Oberkante Attika bei Flachdach ist nachfolgend festgesetzt.

3.3 Maximal zulässige Gebäude- und Traufhöhe:

Gemarkung	Traufhöhe bzw. Oberkante Attika	Gebäudehöhe einschl. technischer Aufbauten
Sulzbach	8,0 m	13,0 m
Murrhardt	10,0 m	15,0 m

4. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO auf Gemarkung Sulzbach.

5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtfelder) (§ 9 (1) 10 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Das im Lageplan eingetragene Sichtfeld an der Einmündung in die L 1066 ist von jeder sich behindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benützung über 0,60 m Höhe, gemessen von den Verkehrsflächen, freizuhalten.

6. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Gemäß der Einzeichnung im Lageplan sind entlang den landwirtschaftlichen Wegen keine Ein- und Ausfahrten zugelassen.

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

7.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung Nordostwürttemberg (NOW) für Versorgungsleitungen zu belasten (Lr(W)).

7.2 Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers von Flst. 556 der Gemarkung Sulzbach zu belasten (Gr, Fr).

8. Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen (§ 9 (1) 26 BauGB)

8.1 Die für die Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen Böschungen werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

8.2 Zur Befestigung des Straßenkörpers werden in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 20 cm und einer Tiefe von 35 cm hergestellt.

8.3 Böschungen und Stützbauwerke sind zu dulden.

9. Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 (2) BauGB und § 16 u. 18 BauNVO)

Die Geländeschnitte "A" bis "D" sind Bestandteil des Bebauungsplanes. Die in den Geländeschnitten festgelegte Höhenbegrenzungslinie darf durch Bauteile nicht

überschritten werden. Bei der Lage von Baukörpern zwischen den Geländeschnitten, ist die Höhenbegrenzungslinie sinngemäß zu interpolieren.

10. Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)

Im "Gewerbegebiet – GE" sind passive Schutzmaßnahmen vor dem Verkehrslärm von der L 1066 in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung gem. DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau") vorzunehmen und nachzuweisen.

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

Das Oberflächenwasser von den Dachflächen der Gebäude und sonstigen befestigten Hofflächen (soweit grundwasserunschädlich) ist zu fassen und gesondert abzuleiten.

12. Pflanzgebot und Pflanzbindung (§ 9 (1) 25 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

12.1 "pfg 1/pfb": Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche ist als Streuobstwiese zu erhalten, zu ergänzen und dauerhaft zu unterhalten. Pro angefangenen 100 qm Fläche ist ein Hochstamm - Obstbaum, lokaltypische Sorten, anzupflanzen. Bestehende Bäume sind anzurechnen.

12.2 "pfg 2": Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind einheimische standortgerechte Hecken aus Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Als Sträucher sind folgende Arten anzupflanzen, z. B.:

Corylus avellana (Haselnuss), *Cornus sauguinea* (Roter Hartriegel), *Rosa canina* (Hundsrose), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Sambucus racemosa* (Roter Traubenholunder), *Eunonymus europaeus* (Gemeines Pfaffenhütchen), *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball).

12.3 "pfg 3": Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume sind anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Anzupflanzen sind hochstämmige standortgerechte Laubbäume folgender Arten, z. B.:

Acer platanoides in Sorten (Spitzahorn), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Sorbus aucuparia* var. *edulis* (Essbare Eberesche), *Sorbus aria* (Mehlbeere), *Acer campestre* (Feldahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche).

12.4 "pfg 4": In den Bauflächen sind anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten: Pro angefangenen 1000 qm Grundstücksfläche ein Baum.

Andere Pflanzgebote sind nicht anzurechnen.

Anzupflanzen sind folgende Arten, z. B.:

Acer platanoides (Spitzahorn), *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Aesculus hippocastanum*

neum (Rosskastanie), *Fagus sylvatica* (Rotbuche), *Sorbus aria* (Mehlbeere), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Ulmus glabra* (Bergulme), *Quercus robur* (Stieleiche), lokaltypische Hochstamm-Obstbäume.

12.5 "pfg 5": Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 10° sind extensiv zu begrünen (vgl. Ziff. IV.1).

12.6 "pfg 6": Stützbauwerke mit mehr als 1,0 m sichtbare Höhe sind auf mindestens 30 % der Länge zu begrünen (vgl. Ziff. IV.2). Dabei ist mindestens alle 5 m eine Einzelpflanze zu setzen.

Gepflanzt werden können selbstklimmende Kletterpflanzen sowie von der Mauerkrone herabwachsende Pflanzen der folgenden Arten, z. B.:

Selbstklimmer:

Hedera helix (Gemeiner Efeu), *Hydrangea petiolaris* (Kletterhortensie), *Parthenocissus quinquefolia* und *Parthenocissus tricuspidata* (Wilder Wein)

Herabwachsende Pflanzen:

Clematis spec. (Waldreben-Arten), *Fallopia aubertii* (Schlingknöterich), *Lonicera spec.* (Geißblatt-Arten) *Cotoneaster dammeri* (Zwergmispel), *Symphoricarpos x chenaulti* (Schneebeere).

13. Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB u. § 12 (6) BauNVO)

13.1 Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

13.2 Stellplätze sind flüssigkeitsdicht zu befestigen. Ausnahmen sind für Stellplätze möglich, die ausschließlich von Pkws benutzt werden.

II. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen zum Bebauungsplan "Halden-Harbach" (§ 9 (6) BauGB)

1. Bodenfunde (§ 20 DschG)

Bei Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

2. Bodenschutz (§ 4 BodSchG)

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.

3. Nachweis der Höhenlage baulicher Anlagen (§ 6 (2) 2 LBOVVO)

Den Bauvorlagen sind Geländeschnitte mit den geplanten baulichen Anlagen, dem vorhandenen und festgelegten Gelände und den Verkehrsflächen beizufügen.

4. Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 22 StrG)

Die an der L 1066 liegenden Flächen sind im Abstand von 20 m (gemessen vom Fahrbahnrand) von der Bebauung, von baulichen Anlagen und von Werbeanlagen freizuhalten.

III. **Hinweise zum Bebauungsplan "Halden-Harbach"**

1. Baugrundgutachten

Mit Datum vom 28.05.97 liegt eine hydrogeologische Erkundung des Büros Geologischer Daten Service vor. Bei Abgrabungen bis zu 6 m ist eine maximale Neigung des Hanges von 1 : 1,6 wieder herzustellen, andernfalls ist der Hang mit einer Stützmauer zu sichern. Die Erstellung von Baugrundgutachten nach DIN 4020 im Rahmen von Einzelvorhaben wird dringend empfohlen.

IV. **Satzung über die örtlichen Bauvorschriften "Halden-Harbach" (§ 74 LBO)**

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Halden-Harbach".

1. Äußere Gestaltung von Gebäuden (§ 74 (1) 1 LBO)

1.1 Bei der Farbgebung sind Farbtöne mit den Remmissionswerten 50 bis 80 zu verwenden.

1.2 Auf die Pflicht zur Dachbegrünung bei flachgeneigten Dächern wird hingewiesen (vgl. Ziff. I.12.5 – "pfg 5").

2. Äußere Gestaltung von Stützmauern (§ 74 (1) 1 LBO)

Stützbauwerke mit mehr als 1,0 m sichtbarer Höhe sind zu begrünen (vgl. Ziff. I 12.6 – "pfg 6").

3. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

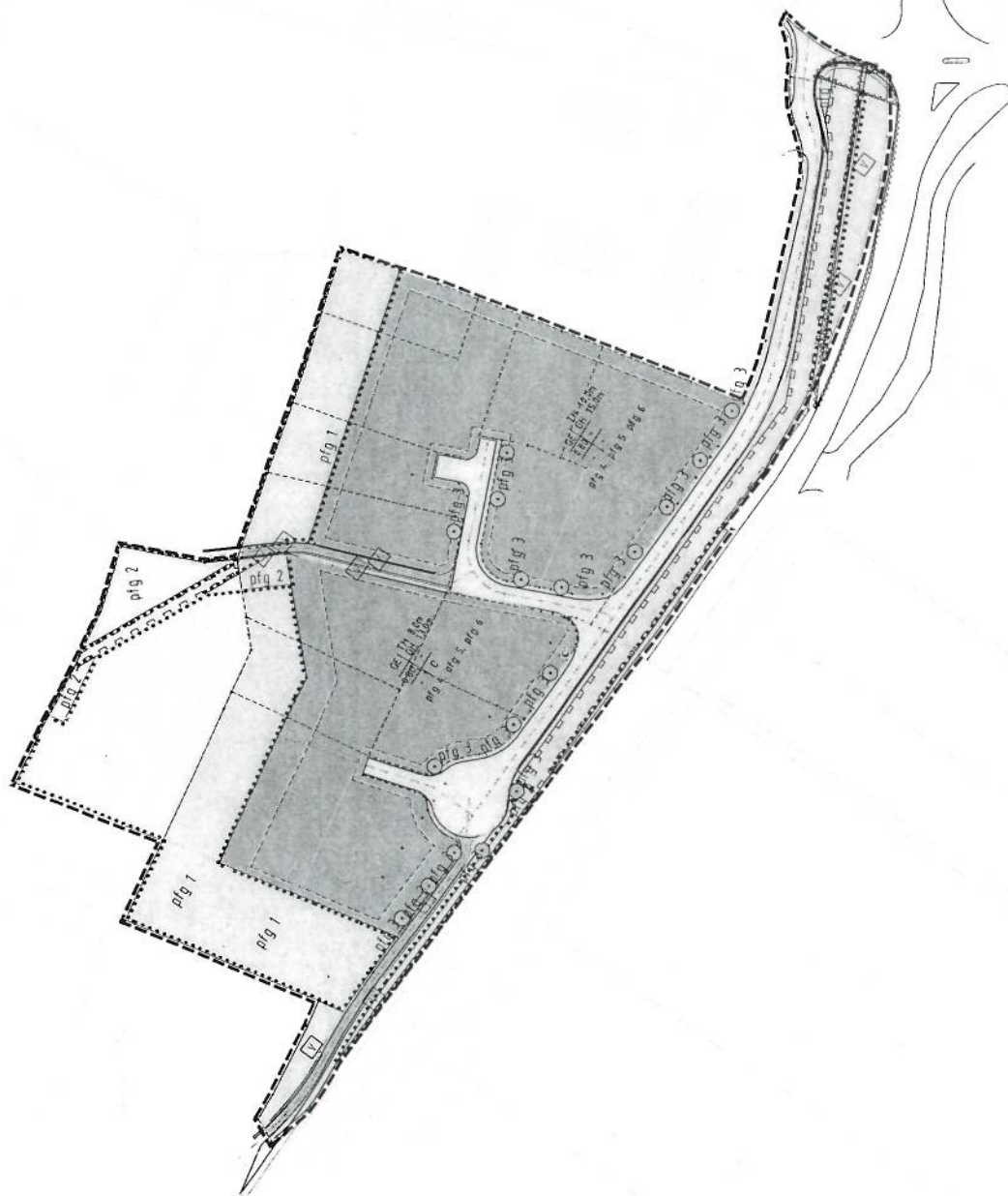
3.1 Mit Werbeanlagen darf an der Traufseite die in Ziff. I.3.3 genannte Traufhöhe, bei Gebäuden mit Flachdächern Oberkante Attika, nicht überschritten werden. An Giebelflächen sind Werbeanlagen zugelassen, welche die Dachhaut und die Gebäudehöhe nicht überschreiten.

3.2 An den Gebäuden auf der Gemarkung Sulzbach sind nach Westen weisende beleuchtete und angeleuchtete Werbeanlagen nicht zugelassen.

3.3 Für freistehende Werbeanlagen ist eine Höhe bis zur Traufhöhe nach Ziff. I.3.3 zugelassen. Ziff. IV.3.2 gilt sinngemäß.

4. Versorgungsleitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Die Verkabelung der Niederspannungsleitungen (Elektrische Leitungen und Fernmeldeleitungen) ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend, Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.



M 1:500

Gemarkung Murhardt

ch

"C"

"B"

pfg 1

pfg 1, pfb



682

GE	TH 8,0 m GH 13,0 m
0.80	—
—	0
pfg 4, pfg 5, pfg 6	

pfg 3

GE	TH GH
0.80	—
—	—
pfg 4, pfg 5,	

pfg 3

pfg 3

R 18/8/24

R 20/11

2.50

R 8

R 20

25.00

50

R 18/8/24

R 20/11

2.50

R 8

R 20

25.00

50

R 18/8/24

R 20/11

2.50

R 8

R 20

25.00

50

R 18/8/24

R 20/11

2.50

R 8

R 20

25.00

50

R 18/8/24

R 20/11

2.50

R 8

R 20

25.00

50

R 18/8/24

R 20/11

2.50

R 8

R 20

25.00

50

R 18/8/24

R 20/11

2.50

R 8

R 20

25.00

50

R 18/8/24

R 20/11

2.50

R 8

R 20

25.00

50

R 18/8/24

R 20/11

2.50

R 8

R 20

25.00

50

R 18/8/24

R 20/11

2.50

R 8

R 20

25.00

50

R 18/8/24

R 20/11

2.50

R 8

R 20

25.00

50

R 18/8/24

R 20/11

2.50

R 8

R 20

25.00

50

R 18/8/24

R 20/11

2.50

R 8

R 20

25.00

50

R 18/8/24

R 20/11

2.50

R 8

R 20

25.00

50

R 18/8/24

R 20/11

2.50

R 8

R 20

25.00

50

R 18/8/24

R 20/11

2.50

R 8

R 20

25.00

50

R 18/8/24

R 20/11

2.50

R 8

R 20

25.00

50

R 18/8/24

R 20/11

2.50

R 8

R 20

25.00

50

R 18/8/24

R 20/11

2.50

R 8

R 20

25.00

50

R 18/8/24

R 20/11

2.50

R 8

R 20

25.00

50

R 18/8/24

R 20/11

2.50

R 8

R 20

25.00

50

R 18/8/24

R 20/11

2.50

R 8

R 20

25.00

50

R 18/8/24

R 20/11

2.50

R 8

R 20

25.00

50

R 18/8/24

R 20/11

2.50

R 8

R 20

25.00

50

R 18/8/24

R 20/11

2.50

R 8

R 20

25.00

50

R 18/8/24

R 20/11

2.50

R 8

R 20

25.00

50

R 18/8/24

R 20/11

2.50

R 8

R 20

25.00

50

R 18/8/24

R 20/11

2.50

R 8

R 20

25.00

50

R 18/8/24

R 20/11

2.50

R 8

R 20

25.00

50

R 18/8/24

R 20/11

2.50

R 8

R 20

25.00

50

R 18/8/24

R 20/11

2.50

R 8

R 20

25.00

50

R 18/8/24

R 20/11

2.50

R 8

R 20

25.00

50

R 18/8/24

R 20/11

2.50

R 8

R 20

25.00

50

R 18/8/24

R 20/11

2.50

R 8

R 20

25.00

50

R 18/8/24

R 20/11

2.50

R 8

R 20

25.00

50

R 18/8/24

R 20/11

2.50

R 8

R 20

25.00

50

R 18/8/24

R 20/11

2.50

R 8

R 20

25.00

50

R 18/8/24

R 20/11

2.50

R 8

R 20

25.00

50

R 18/8/24

R 20/11

2.50

R 8

R 20

25.00

50

R 18/8/24

R 20/11

2.50

R 8

R 20

25.00

50

R 18/8/24

R 20/11

