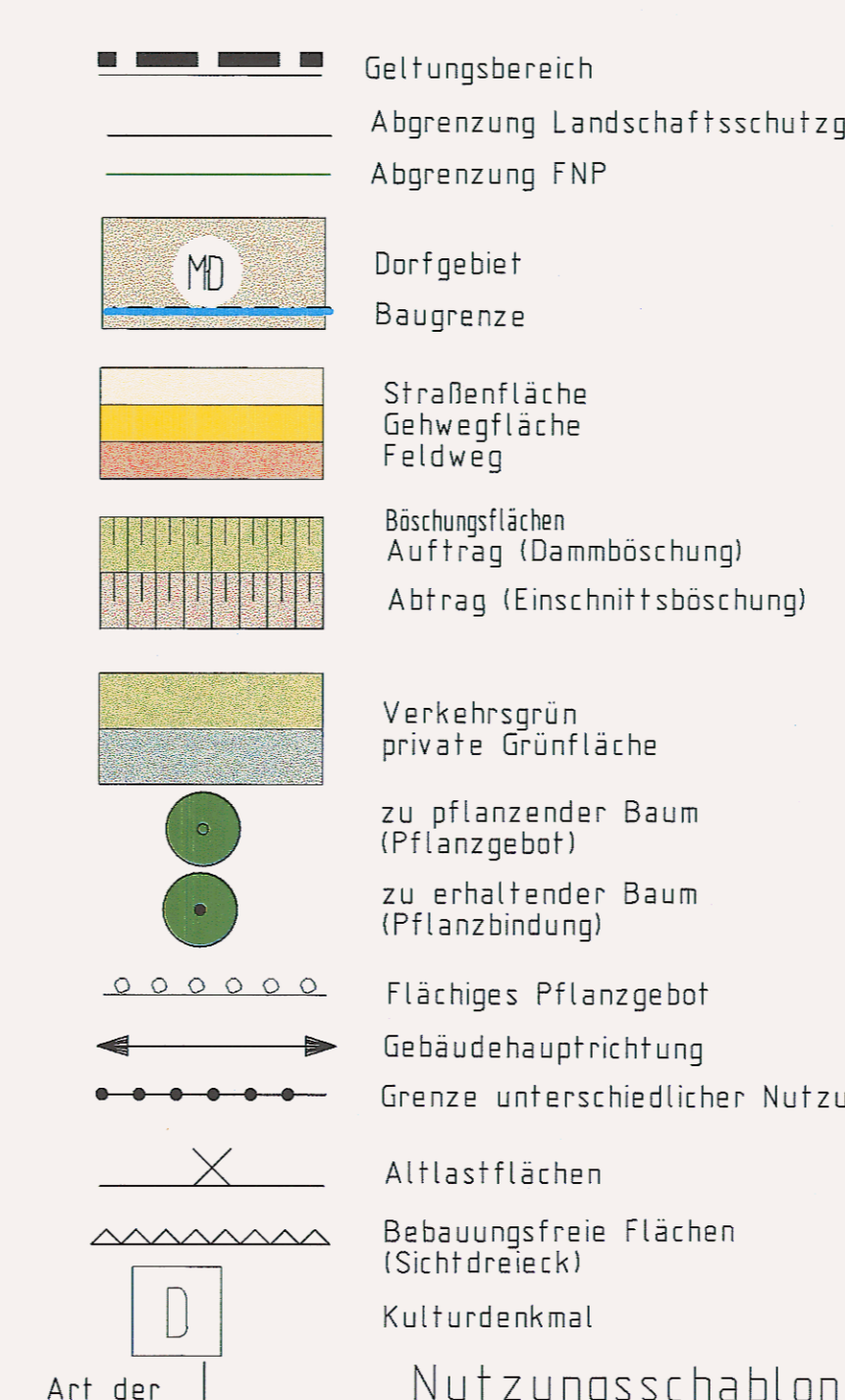
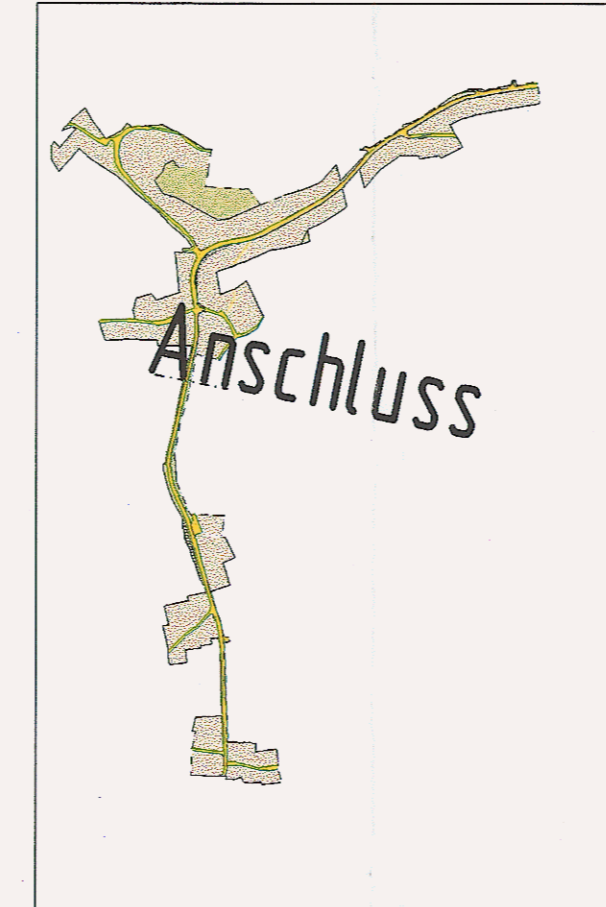


## Legende



## Übersicht



## A. Bebauungsplan

- Rechtsgrundlagen**
  - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt BGBl. I 1998 S. 137, zuletzt geändert durch Artikel 3 i. V. Euroinführungsgesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762)
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) - BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plannetzes (Planzeichnungverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Planungsrechtliche Festsetzungen**
  - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Dorfgebiet (MD) im Sinne des § 5 BauNVO
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
    - Grundflächenzahl (GRZ)** im Sinne des § 19 BauNVO:

0,25, siehe Einschrieb in den Nutzungsschablonen des Lageplans
    - Zahl der Vollgeschosse (Z)** im Sinne des § 20 Abs. 1 BauNVO:

II, siehe Einschrieb in den Nutzungsschablonen des Lageplans
  - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Abweichende Bauweise (a) im Sinne des § 22 Abs. 4 BauNVO

Zulässig sind Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) entsprechend den Einschrieben in den Nutzungsschablonen im Lageplan.

Bei Einzelhäusern darf die Länge der Gebäude 12 m, bei Doppelhäusern 16 m nicht überschreiten.
  - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gegenüber der Steinberger Hauptstraße / Mannweiler Straße (Kreisstraße K 1901) durch eine Baugrenze im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO definiert. Auf der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig, soweit es sich um Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBO handelt.
  - Von der Bebauung freizuhaltende Flächen - Sichtfelder - (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Die im Lageplan entsprechend gekennzeichneten Flächen (Einmündungsbereiche der Gemeindefestsetzung K 1901) sind von jeder sich entfernenden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung in einer Höhe ab 0,6 m, gemessen ab Fahnhöhe der K 1901, freizuhalten.
  - Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- Die zulässige Stellung der Hauptanlagen ergibt sich aus dem Einschnitt im Lageplan. Abweichungen +/- 15 Grad sind zulässig.  
Weitere Abweichungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie der aktiven oder passiven Solarenergienutzung dienen.
- Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
    - Auf dem Flst. 79/1 wird eine private Grünfläche festgesetzt (vgl. Ausgleichsmaßnahme A 1 nach 6.2.1 des Erläuterungsberichtes zum Grünordnungsplan und 2.8.1 und 2.9.1)
    - Auf einer Teilfläche des Flurstückes 7 (Mannweiler Straße 10) wird eine private Grünfläche festgesetzt (vgl. Ausgleichsmaßnahme A 2 nach 6.2.1 des Erläuterungsberichtes zum Grünordnungsplan und 2.8.2 und 2.9.2)
  - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
    - Auf der privaten Grünfläche auf Flst. 79/1 (vgl. 2.7.1) werden folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft festgesetzt:

Die derzeitige Wiese bzw. Weide ist in eine Streuobstwiese umzuwandeln und zu extensivieren. Der Unterwuchs ist zweimal im Jahr zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen. Mineralische Dünger und Pflanzenschutzmittel dürfen nicht angewandt werden. Sollte - hauptsächlich für die Obstbäume - eine Nährstoffzufuhr notwendig werden, hat diese über organische Dünger (Festmist, Viegedung alternativ zu einer Mahd) zu erfolgen.
    - Auf der privaten Grünfläche auf Flst. 7 (Mannweiler Straße 10) ist eine extensive Krautflur einzuweisen und 2 mal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen (vgl. Ausgleichsmaßnahme A2 nach Grünordnungsplan und 2.7.2 und 2.9.2)
    - Fußwege und Zufahrten sowie Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (Pflasterbeläge mit breiten Fugen - mind. 1 cm -, wasserdurchlässige Betonsteine, Schotterrasen oder ähnliches)
    - Die Bepflanzung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollte möglichst mit Pflanzen aus den Pflanzenlisten auf S. 37 - 39 des Erläuterungsberichtes zum Grünordnungsplan erfolgen.
  - Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)**
    - Auf der privaten Grünfläche des Flst. 79/1 (vgl. 2.7.1 und 2.8.1) sind mindestens 20 Obstbaumhochstämme zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und nach natürlichem Abgang in der 1. Pflanzperiode nach Abgang durch gleichwertige Bäume zu ersetzen (vgl. Ausgleichsmaßnahme A 2 nach Grünordnungsplan und 2.7.2 und 2.8.2).

Zulässige Arten ergeben sich aus der Pflanzenliste 10.2 auf S. 37 des Erläuterungsberichtes zum Grünordnungsplan.
    - Auf der privaten Grünfläche des Flst. 7 (Mannweiler Straße 10) ist ein Einzelbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei natürlichem Abgang in der 1. Pflanzperiode durch einen gleichartigen Baum zu ersetzen (vgl. Ausgleichsmaßnahme A 2 nach Grünordnungsplan und 2.7.2 und 2.8.2).

Die zulässigen Arten ergeben sich aus der Pflanzenliste 10.3 auf S. 38 des Erläuterungsberichtes zum Grünordnungsplan (vgl. auch 2.8.3)
    - Auf den im Lageplan mit flächenhaften Pflanzgebieten belegten Flächen sind je angefangener 75 m² überbaubar Fläche ein hochstammiger Baum, sowie 3 Sträucher zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei natürlichem Abgang durch gleichwertige zu ersetzen.

Die zulässigen Arten ergeben sich aus der Pflanzenliste 10.1 auf S. 37 und 10.4 auf S. 38 des Erläuterungsberichtes zum Grünordnungsplan.
    - Die Bäume und Sträucher können ausnahmsweise auch außerhalb der Pflanzgebotfläche zugelassen werden, wenn die mit ihnen bewusste Einbindung der Baugrundstücke in die Landschaft erreicht wird.
  - Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauGB)**

Die im Lageplan mit dem Symbol Pfb gekennzeichneten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und bei natürlichem Abgang in der 1. Pflanzperiode nach Abgang durch gleichartige Bäume zu ersetzen.
  - Flächen für Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

s. Einschrieb im Lageplan

Die erforderlichen Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Lageplan dargestellt.

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

Hinweise:  
Böschungen und Stützwerke sind zu dulden.
  - Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Kulturdenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes

Das Gebäude Mannweiler Straße 11 mit dazugehörigem Backofen ist Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetz.

- Eintragungen in die öffentliche Gestaltung, baulicher Anlagen, Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Zulässig sind symmetrische Satteldächer zwischen 38 und 48° Neigung. Dies gilt nicht für untergeordnete Anbauten, freistehende Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

Für landwirtschaftliche Betriebsgebäude können Ausnahmen zugelassen werden.

Zur Dacheindeckung der Hauptgebäude sind Materialien von roter bis rotbrauner Farbe zu verwenden.

- Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Grundstückseinfriedigungen sind nur in Form von Hecken oder Zäunen in Kombination mit Hecken zulässig.

Geeignete Pflanzen für die Hecken ergeben sich aus der Pflanzenliste 10.4 auf S. 38 des Erläuterungsberichtes zum Grünordnungsplan.
- Höhenlage der Grundstücke (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)**

Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sind nur bis 0,5 m zulässig. Im Zusammenhang mit der Erstellung baugenehmigungs- oder kennzeichnungsbedingter Vorhaben können Ausnahmen zugelassen werden, sofern das Orts- und Landschaftsbild nicht nachteilig beeinträchtigt wird.
- Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser - Zisternen - (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist zu sammeln. Es kann für die Gartenbewässerung genutzt werden. Je m² Fläche der Hauptanlage wird eine Sammelbehältermindestgröße von 20 l vorgeschlagen.

Soll eine anderweitige Nutzung des Wassers innerhalb der Gebäude erfolgen, muss ein Wasserzähler eingebaut werden. Auf die Regelungen der städtischen Abwasserentsorgung wird verwiesen.

Hinweise:  
Bei der Verwendung von Wasser als Trinkwasser sind die Bestimmungen der Trinkwasserverordnung - TrinkwV - (insbesondere § 17) zu beachten.

Auf die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBl. S. 257) und das Hinweisblatt Nr. 25 des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis - Umweltschutzamt - Fachbereich Technik - vom 20.07.1999 wird hingewiesen.

Bei Errichtung und Betrieb der Regenwassernutzungsanlage sind DIN 1988 Teil 4 und DIN 1989 zu beachten.
- Ausfertigungs- und Verfahrensmerkmale**

Aufstellungsbeschluss (§ 74 Abs. 7 LBO in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB): 04.07.2002

Ortsübliche Bekanntmachung (des Aufstellungsbeschlusses) sowie der öffentlichen Auslegung (§ 74 Abs. 7 LBO in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB): in der Murrhardter Zeitung am: 06.07.2002

1. öffentliche Auslegung (§ 74 Abs. 7 LBO i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB): vom 16.07. bis 16.08.2002

Prüfung der Anregungen (§ 74 Abs. 7 LBO i. V. m. § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB): 09.01.2003

2. öffentliche Auslegung (§ 74 Abs. 7 LBO i. V. m. § 3 Abs. 3 BauGB): 20.11.2003

Satzungsbeschluss (§ 74 Abs. 7 LBO i. V. m. § 10 BauGB): 20.11.2003

Genehmigung mit Erlass des Landratsamtes vom Az.: 40-Bauleit 03/0028 29.03.2004

Ausfertigung am: 29.03.2004

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (§ 10 Abs. 3 S. 1 BauGB) in der Murrhardter Zeitung am Inkrafttreten: 03.04.2004

Mitteilung der Ergebnisse der Prüfung der Anregungen aus der 2. öffentlichen Auslegung: 16.04.2004

## C. Teilungsgenehmigungssatzung

- Einführung der Genehmigungspflicht für Grundstücksteilungen (§ 19 Abs. 1 BauGB)**
- Die Teilung eines Grundstückes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung §§ 19 Abs. 2 - 4 und 20 BauGB finden Anwendung. Die Gebühren werden entsprechend dem Landesgebührengesetz i. V. mit dem Gebührenerverzeichnis zur Verordnung der Landesregierung über die Festsetzung der Gebührensätze für Amtshandlungen der staatlichen Behörden (Gebührenverordnung - L.GebVO) in der jeweils geltenden Fassung erhoben.
- Murrhardt, den 11.07./20.11.2003
- Schmidt -
- Ausfertigungs- und Verfahrensmerkmale:  
Bebauungsplan, örtliche Bauvorschriften und Teilungsgenehmigungssatzung „Steinberg“ sind in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 20.11.2003 als Satzungen beschlossen worden. Das Landratsamt Rems-Murr-Kreis hat mit Erlass vom 16.03.2004, Az.: 40-Bauleit 03/0028 den Bebauungsplan und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften genehmigt.
- Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung entsprechend §§ 74 Abs. 7 LBO und 10 Abs. 3 BauGB wird angeordnet
- Murrhardt, den 29.03.2004
- Dr. Gerhard Strobel  
Bürgermeister

Stadt Murrhardt  
REMS - MURR - KREIS  
- Baurechtsamt -

Bebauungsplan  
Steinberg

Murrhardt, 11.07.03 / 20.11.03