

# A. Bebauungsplan

## Rechtsgrundlagen

- 1.1 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 10. Euroeinführungsgesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762)
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

## Planungsrechtliche Festsetzungen

### 2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Dorfgebiet (MD) im Sinne des § 5 BauNVO

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 BauNVO:

0,25, siehe Einschrieb in den Nutzungsschablonen des Lageplanes

#### 2.2.2 Zahl der Vollgeschosse (Z) im Sinne des § 20 Abs. 1 BauNVO:

II, siehe Einschrieb in den Nutzungsschablonen des Lageplanes

### 2.3 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.

### 2.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gegenüber der Steinberger Hauptstraße / Mannenweiler 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.

### 2.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen – Sichtfelder – (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Lageplan entsprechend gekennzeichneten Flächen (Einmündungsbereiche der Gemeindestraßen in die Kreisstraße K 1901) sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Benützung, Bepflanzung und Einfriedigung in einer Höhe ab 0,6 m, gemessen ab Fahrbahnhöhe der K 1901, freizuhalten.

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

Die zulässige Stellung der Hauptanlagen ergibt sich aus dem Einschrieb im Lageplan. Abweichungen +/- 15 Grad sind zulässig.

Weitere Abweichungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie der aktiven oder passiven Solarenergienutzung dienen.

## **2.7 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

**2.7.1** 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)

**2.7.2** Auf einer Teilfläche des Flurstückes 7 (Mannenweiler 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)

## **2.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

**2.8.1** 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, Weidegang alternativ zu einer Mahd) zu erfolgen.

**2.8.2** Auf der privaten Grünfläche auf Flst. 7 (Mannenweiler Straße 10) ist eine extensive Krautmischung einzusäen 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).

**2.8.3** Fußwege und Zufahrten sowie Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (Pflasterbeläge mit breiten Fugen – mind. 1 cm- , wasserdurchlässige Betonsteine, Schotterrasen oder ähnliches)

**2.8.4** Die Bepflanzung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollte möglichst mit Pflanzen aus den Pflanzenlisten auf S. 37 – 39 des Erläuterungsberichtes zum Grünordnungsplan erfolgen.

## **2.9 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)**

**2.9.1** 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. 2.7.1 und 2.8.1).

Zulässige Arten ergeben sich aus der Pflanzenliste 10.2 auf S. 37 des Erläuterungsberichtes zum Grünordnungsplan.

**2.9.2** Auf der privaten Grünfläche des Flst. 7 (Mannenweiler 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)

**2.9.3** Auf den im Lageplan mit flächenhaften Pflanzgebieten belegten Flächen sind je angefangener 75 m<sup>2</sup> überbauter Fläche ein hochstämmiger 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 Pflanzgebotsfläche zugelassen werden, wenn die mit ihnen bezweckte Einbindung der Baugrundstücke in die Landschaft erreicht wird.

**2.9.1** Fläche oder flach geneigte (bis 15°) Dächer von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen sind extensiv zu begrünen. Die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus soll mindestens 6 cm betragen. Zulässige Arten ergeben sich aus Pflanzenliste 10.5 auf Seite 39 des Erläuterungsberichts zum Grünordnungsplan.

## **2.10 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.

## **2.11 Flächen für Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

s. Einscrib 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 Stützbauwerke entlang den Grundstücksgrenzen in einer Breite von 20 cm und einer Tiefe von 35 cm hergestellt.

### **Hinweis:**

Böschungen und Stützbauwerke sind zu dulden.

## **3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

### Kulturdenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes

Das Gebäude Mannenweiler Straße 11 mit dazugehörigem Backofen ist Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes.

## **4. Hinweise**

**4.1** Von der 20 kV Betonmastfreileitung Steinberg / Morbach ist ein Schutzstreifen von jeweils 7 m, rechts und links der Leitungssachse, einzuhalten.

**4.2** Die Planung für den „einfachen Umbau“ der Kreisstraße K 1901 des Ingenieurbüros für Bauwesen Riker und Rebmann in der Fassung vom 22.04.2003 wurde in diesen Bebauungsplan aufgenommen.

**4.3** Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt oder der Stadt Murrhardt – Baurechtsamt – anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt oder das Baurechtsamt Murrhardt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 Denkmalschutzgesetz). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

**4.4** Aus geotechnischer Sicht werden insbesondere im Bereich nördlich des Junghofes objektbezogene Untersuchungen nach DIN 4020 dringend empfohlen.

Beim Ausheben von Baugruben und Gräben kann insbesondere in der Stubensandsteinformation Schichtgrundwasser angetroffen werden. Die Anlage von Erdwärmesonden wäre möglich.

4.5 DIN 18915 (Bodenarbeiten) ist anzuwenden.

4.6 Werden bei Erdbewegungen Untergrundverunreinigungen festgestellt, so ist dies dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Umweltschutzamt – Fachbereich Technik – sowie dem Gesundheitsamt mitzuteilen.

4.7 Bei der Erstellung von Gebäuden über 490 m ü. N.N. (vgl. Höhenlinie im Lageplan) ist für ausreichende Druckverhältnisse bei der Trinkwasserversorgung eine private Druckerhöhungsanlage erforderlich. Die Installations- und Betriebskosten gehen zu Lasten des Anschlussnehmers.

#### 4.8 Altablagerung „Steinberger Hauptstraße 3“:

In dem im Lageplan gekennzeichneten Bereich befindet sich der mit „B“ auf dem Beweismiveau BN 0 bewertete Altstandort „Steinberger Hauptstraße“.

#### 4.9 Grundwasserschutz

1. wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.
2. Jede Grundwasserhaltung die im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von Menge und Dauer der Zustimmung der unteren Wasserbehörde. Ein Wasserrechtsverfahren kann in diesem Falle erforderlich werden.

#### 4.10 Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Die Regelungen „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ (siehe Informationsblatt Nr. 3 des Landratsamtes – Anlage 5.2 – zum Bebauungsplan) sind zu beachten.

### 5. Anlagen

5.5 Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Steinberg“ der Umweltplanung Dr. Münzing, Flein, bestehend aus :

Karte 1: Nutzungsbestandskarte, M. 1:1.000

Karte 2: Grünordnungsplanerische Maßnahmen, M. 1:1000

schriftlicher Erläuterungsbericht

5.6 Informationsblatt Nr. 3 „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis – Stand 25.10.2000

### 6. Ausfertigungs- und Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB): 03.05.2001

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

(§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB): in der Murrhardter Zeitung am 05.05.2001

Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB): 14.05.2001

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

(§ 4 Abs. 1 BauGB): vom 17.05. bis 18.06.2001

1. Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB):	04.07.2002
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB): in der Murrhardter Zeitung vom:	06.07.2002
1. öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB):	vom 16.07. bis 16.08.2002
Prüfung der Anregungen (§ 3 Abs. 2 S. 4 BauGB):	09.01.2003
2. Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 3 BauGB)	09.01.2003
Ortsübliche Bekanntmachung der 2. öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 3 BauGB): in der Murrhardter Zeitung vom:	26.07.2003
2. öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 3 BauGB):	05.08. – 08.09.2003
Prüfung der Anregungen (§ 3 Abs. 3 BauGB):	20.11.2003
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):	20.11.2003
Genehmigung mit Erlass des Landratsamtes vom Az.: 40-Bauleit03/0028	16.03.2004
Ausfertigung am	29.03.2004
Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (§ 10 Abs. 3 S. 1 BauGB) in der Murrhardter Zeitung am	03.04.2004
Inkrafttreten:	03.04.2004
Mitteilung der Ergebnisse der Prüfung der Anregungen aus der 2. öffentlichen Auslegung	16.04.2004

## B. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

(§ 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760))

### 1. Geltungsbereich (§ 74 Abs. 6 LBO in Verbindung mit § 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften „Steinberg“ entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Steinberg“ vom 20.11.2003.

### 2. Anforderungen an die äußere 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.

### 3. 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 Gründordnungsplan.

### 4. 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 kenntnisgabepflichtiger Vorhaben können **Ausnahmen** zugelassen werden, sofern das Orts- und Landschaftsbild nicht nachteilig beeinträchtigt wird.

## **5. Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser – Zisternen – (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

Das Niederschlagswasser der Dachentwässerung ist zu sammeln. Es kann für die Gartenbewässerung genutzt werden. Je m<sup>2</sup> Dachfläche der Hauptanlagen 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 Abwassersatzung 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.

## **6. Ausfertigungs- und Verfahrensvermerke**

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):	
Prüfung der Anregungen (§ 74 Abs. 7 LBO i. V. m. § 3 Abs. 2 S. 4 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-Baulkeit 03/0028	16.03.2004
Ausfertigung am	29.03.2004
Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (§ 10 Abs. 3 S. 1 BauGB) in der Murrhardter Zeitung am	03.04.2004
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 Gebührenverzeichnis zur Verordnung der Landesregierung über die Festsetzung der Gebührensätze für Amtshandlungen der staatlichen Behörden (Gebührenverordnung – LGebVO) in der jeweils geltenden Fassung erhoben.

Murrhardt, den 11.07./20.11.2003

## 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 Gebührenverzeichnis zur Verordnung der Landesregierung über die Festsetzung der Gebührensätze für Amtshandlungen der staatlichen Behörden (Gebührenverordnung – LGebVO) in der jeweils geltenden Fassung erhoben.

Murrhardt, den 11.07./20.11.2003

- Schmidt -

### Ausfertigungsverfügung:

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