

1. Raumordnungs- und landesplanerische Situation

Siehe Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan 1990
(Stand Dezember 1983).

2. Erfordernis der Planaufstellung

Die ehemals selbständige Gemeinde Fornsbach soll ihr dörfliches Eigenleben erhalten und ausbauen. Ein Instrument hierzu sind die örtlichen Vereine. Deren Arbeit kann nur unter erschwerten Bedingungen wahrgenommen werden, weil es an geeigneten Räumlichkeiten fehlt. Um den dringend benötigten Raumbedarf zu decken, beabsichtigt die Stadt Murrhardt, im Ortsteil Fornsbach eine Mehrzweckhalle zu errichten. Dabei bietet sich die vorliegende Fläche neben dem bestehenden Kindergarten an. Um den Bau der Halle in den Jahren 1985/1986 in Angriff nehmen zu können, beschloß der Stadtrat, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Außerdem wird mit dieser Planung die Erschließung des Gebietes "Brunnen II" ermöglicht.

3. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung und dringende Gründe nach § 8 (4) BBauG

Der Flächennutzungsplan der Stadt Murrhardt ist mit Erlaß vom 04.08.65 durch das Regierungspräsidium Stuttgart genehmigt worden. Durch die Eingemeindungen wurde die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das neue Gemeindegebiet notwendig. Der Entwurf liegt derzeit öffentlich auf. In ihm ist der vorliegende Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf enthalten.

Der Bedarf an geeigneten Räumlichkeiten für Veranstaltungen verschiedenster Art sind als dringender Grund anzusehen, den Bebauungsplan vor der Genehmigung des Flächennutzungsplanes aufzustellen.

4. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Auf die Einfügung in die bereits bestehende örtliche Bauleitplanung ist geachtet worden. Unter Berücksichtigung der angrenzenden Gebiete sowie des bestehenden Kindergartens wurde der Geltungsbereich als "Baugrundstück für den Gemeinbedarf" nach § 9 (1) 5 BBauG ausgewiesen. Damit ein Kleinspielfeld südlich der Mehrzweckhalle angelegt werden kann, wurde dieser Teilbereich als Grünfläche in den Bebauungsplan aufgenommen.

5. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Es wurde versucht, eine den bestehenden Grundstücksgrenzen angepaßte sinnvolle Abgrenzung unter Einbeziehung der notwendigen Erschließungsstraßen zu finden. Deshalb wurde das Plangebiet begrenzt:

Im Norden durch: Geb. Marktstraße 12, Flst. 11/4, Geb. Schäferstraße 1 und 5, Flst. 140 (Fornsbach), Geb. Schäferstraße 7, Flst. 8/2, 8 (Weg) sowie Flst. 405 und 165 (Schäferstraße);

im Osten und

Südosten durch: F. W. 12 (Dammweg);

im Westen durch: Flst. 508, 510, 509, F. W. 19, Geb. Schäferstraße 2, Flst. 140 (Fornsbach), Geb. Marktstraße 10, O. W. 15 (Taubenweg), Geb. Marktstraße 8 und Flst. 71 (Marktstraße).

6. Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

6.1 Lage und Topographie

Das Plangebiet befindet sich im Osten von Fornsbach, südlich der Schäferstraße und nördlich der Eisenbahnlinie (Stuttgart - Schwäbisch Hall - Crailsheim - Nürnberg). Das Gebiet liegt zwischen 320 und 324 m ü. NN, ist im nordwestlichen und nordöstlichen Teil nahezu eben und fällt im südlichen Bereich mit ca. 4 ‰ nach Nordwesten ab.

6.2 Nutzung

Im Osten befindet sich der Kindergarten (Schäferstr. 16) und ein Wohnhaus (Schäferstr. 14). Im Südwesten durchquert ein Wassergraben die Planungsfläche, außerdem fließt im Norden der Fornsbach durch diesen Bereich. Die Zufahrt zum Geb. Schäferstr. 2 erfolgte bisher über den O. W. 1/5 im Norden. Die restlichen Grundstücksflächen sind noch entsprechend der landwirtschaftlichen Nutzung bepflanzt bzw. werden als Garten, zum Teil mit Obstbäumen, genutzt.

6.3 Eigentum

Ausgenommen das Grundstück mit dem Kindergarten, sowie die bestehenden Verkehrs- und Wasserflächen, waren die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches bisher in Privateigentum. Das Baugrundstück für die Mehrzweckhalle wurde bereits von der Stadt Murrhardt aufgekauft.

6.4 Vorhandener Baubestand

Der vorhandene Kindergarten ist im Plan aufgenommen. Das bestehende Wohnhaus Schäferstr. 14 kann durch die öffentlichen Einrichtungen wesentlich beeinträchtigt werden. Eine Entschädigung nach § 40 BBauG müßte wahrscheinlich gewährt werden. Deshalb soll langfristig das Flst. 503/1 aufgekauft und in die Gemeinbedarfsfläche einbezogen werden. Denkbar wäre die künftige Verwendung des Gebäudes Schäferstr. 14 als Hausmeisterwohnung. Bis zum Erwerb durch die Stadt Murrhardt ist der Bestandsschutz gewährleistet.

6.5 Vorhandene Erschließungsstraßen

Als Erschließungsstraße ist die Schäferstraße im Norden des Plangebietes mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden.

7. Der Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Im Nordwesten und Norden schließt sich der Altort von Fornsbach mit unterschiedlich genutzten Gebäuden an. Im Nordosten liegt der Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mühlwiesen". Die Flächen sind als "Mischgebiet", "Dorfgebiet" und "Gewerbegebiet" ausgewiesen. Das Gebäude Marktstr. 12 wird als Gaststätte betrieben.

Südöstlich und südlich verläuft die Eisenbahnlinie und der Dammweg.

Unmittelbar westlich befindet sich noch eine Freifläche, Planungsarbeiten für die Bebauung dieser Fläche (Brunnen II) werden zur Zeit durchgeführt. Es ist vorgesehen, den Bereich als "Mischgebiet" auszuweisen. Im Gebäude Schäferstr. 2 befindet sich eine Schlachtereier.

8. Erschließung und Verkehr

8.1 Fließender Verkehr

Die bestehende Schäferstraße wird bis zur Einmündung in die Marktstraße ausgebaut und erhält im westlichen Teil eine Fahrbahnbreite von 6,00 m. Der östliche Teil wird mit 6,50 m Fahrbahnbreite der im Bebauungsplan "Gewerbegebiet Mühlwiesen" aufgenommenen Planung angeglichen. Die bestehende Brücke über den Fornsbach bildet einen Engpaß mit 5,0 m Fahrbahnbreite. Ein Umbau der Brücke ist aus Kostengründen nicht vorgesehen. Außerdem ist die Brücke als "Kulturdenkmal" aufgenommen (s. Ziff. 10). Von der Schäferstraße führt eine neue Straße nach Südwesten in das derzeit in Planung befindliche Gebiet. Für die Erschließung des Bereiches der Mehrzweckhalle erhält diese eine Fahrbahnbreite von 6,00 m. Im westlich angrenzenden Mischgebiet sind 5,50 m ausreichend. Die bisherige Zufahrt zum Gebäude Schäferstr. 2 über den O. W. 1/5 entfällt. Das Grundstück wird über eine neue Zufahrt vor der Erschließungsstraße aus erschlossen, an der gleichzeitig Stellplätze für den Bedarf der Mehrzweckhalle angeordnet sind.

8.2 Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze sind im Geltungsbereich nicht vorgesehen (vgl. Ziff. 9.6).

8.3 Fußgängerverkehr

Für den Fußgängerverkehr werden entlang den Erschließungsstraßen beidseitig Gehwege mit einer Breite von 1,50 bzw. 2,00 m vorgesehen. Entlang der neuen Straße westlich der Mehrzweckhalle, reicht ein einseitiger Gehweg aus. Wegen des beengten Straßenraumes entlang dem Fornsbach, werden die Gehwege an der Schäferstraße nicht durchgehend weitergeführt. Es ist vorgesehen, den Steg, der jetzt einen Zugang zu Gebäude Schäferstr. 2 ermöglicht, zu erneuern und den Gehweg südlich des Fornsbaches bis zur Einmündung der Erschließungsstraße in die Schäferstraße zu führen. Für Radfahrer ist der Steg nicht geeignet. Der Gehweg hat gleichzeitig die Funktion eines Spazierweges entlang dem Fornsbach und soll nach Westen fortgesetzt werden. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze von Geb. Schäferstr.7 und Flst. 8/2 entsteht zwischen Fahrbahn und Grenze ein Reststreifen, der einerseits für einen Gehweg zu schmal ist und andererseits hinter einem Schrammbord keinen Grünstreifen von ausreichender Größe zuläßt. Deshalb wird der Schrammbord in der Breite der zur Verfügung stehenden Fläche angepaßt (ca. 1,0 - 1,5 m).

8.4 Landwirtschaftlicher Verkehr

Für den landwirtschaftlichen Verkehr bleibt der Dammweg parallel zur Eisenbahnlinie unverändert bestehen. Ein Ausbau als Erschließungsstraße für das Plangebiet ist nicht vorgesehen.

8.5 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die in der Schäferstraße vorhandenen Kanäle. Die Kanalisationsplanung wird zusammen mit dem Baugebiet "Brunnen II" durchgeführt. Das Abwasser wird der Sammelkläranlage in Murrhardt zugeführt.

8.6 Wasserversorgung

In der Schäferstraße sind die für die Versorgung benötigten Wasserleitungen bereits vorhanden. In der neuen Erschließungsstraße werden entsprechende Leitungen verlegt. Die vorhandenen Wasserhochbehälter liefern für diesen Bereich einen ausreichenden Betriebs- und Wasserdruck. Im Falle eines Brandes steht auch der Fornsbach zur Entnahme von Löschwasser zur Verfügung.

8.7 Stromversorgung

Die bestehenden und neuen Gebäude werden durch die Versorgungsleitungen der Kraftwerk-Alt-Württemberg AG (KAWAG) versorgt. Zur Sicherstellung der Versorgung mit elektrischer Energie wird eine neue Netzstation notwendig. Die erforderliche Fläche ist an der Zufahrt zu Geb. Schäferstr. 2 ausgewiesen. Wenn die Station vor Baubeginn der Mehrzweckhalle erstellt wird, kann die das Bauquartier kreuzende Niederspannungsfreileitung entfallen. Desgleichen wird die Hauptleitung von der Trafostation im Südwesten (Flst. 23) zu dem Masten bei Geb. Schäferstr. 7 verkabelt.

9. Bauliche Nutzung

9.1 Flächen für den Gemeinbedarf und öffentliche Grünfläche

Der Geltungsbereich wurde als Baugrundstück für den Gemeinbedarf nach § 9 (1) 5 BBauG ausgewiesen. Zugelassen sind nur Anlagen für sportliche und kulturelle bzw. soziale (Kindergarten) Zwecke. Um ein Kleinspielfeld anlegen zu können wurde im Südwesten des Plangebietes ein Bereich als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, in der zweckgebundene Anlagen für Sport- und Spielplätze zugelassen werden. Das Kleinspielfeld soll Ballspiele wie Handball, Fußball, Basketball, etc. ermöglichen. Die Zweckbestimmung der Gemeinschaftsfläche und Grünfläche ist mit der angegebenen Nutzung ("Kultureller Zweck", "Sportlicher Zweck", "Sportplatz") ausreichend festgesetzt.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der bestehenden und geplanten Nutzung wurde die Grundflächenzahl auf 0,3 und die Geschosflächenzahl auf 0,4 festgesetzt.

9.3 Zahl der Vollgeschosse

Auf Grund der vorhandenen Bebauung wurde im Bebauungsplan zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung ist als Höchstgrenze getroffen worden, so daß die geplante Mehrzweckhalle auch eingeschossig erstellt werden kann.

9.4 Bauweise

Die Grundstückseinteilung und die Baufenster lassen eine Überschreitung von 50 m Baukörperlänge nicht zu. Dies ist in der dörflichen Umgebung auch nicht wünschenswert. Deshalb wird die offene Bauweise festgesetzt.

9.5 Stellung der baulichen Anlagen

Um ein einheitliches Gesamtbild zu erreichen, ist unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäude die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung bzw. Richtung der Gebäudeaußenseiten) vorgeschrieben.

9.6 Garagen und Stellplätze

Garagen sind bei der vorgesehenen Nutzung nicht erforderlich. Im Zusammenhang mit dem Bau der Mehrzweckhalle sind außerhalb des Baustreifens Flächen für ca. 70 Stellplätze beiderseits der Erschließungsstraße im Lageplan eingetragen. In der als "Mischgebiet" charakterisierten Umgebung ist die Massierung einer solchen Anzahl von Stellplätzen unbedenklich.

9.7 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Baunutzungsverordnung sind inner- und außerhalb des Baustreifens zugelassen. Die Stadt Murrhardt als Eigentümer wird jedoch weitgehend auf einzelne außerhalb der Mehrzweckhalle stehende Nebenanlagen verzichten, um ein geordnetes Gesamtbild zu erhalten.

9.8 Stützbauwerke an Verkehrsflächen

Damit die Öffentliche Verkehrsfläche auf volle Breite bis an die Grundstücksgrenze ausgebaut werden kann, ist es notwendig den Rabattenstein direkt auf die Grundstücksgrenze zu setzen. Soweit Grundstücke entlang der Straßen im Privatbesitz sind, hat der jeweilige Grundstücksbesitzer dies zu dulden. Die neue Erschließungsstraße, die Zufahrt zu Geb. Schäferstr. 2 und der Gehweg liegen über dem bestehenden Gelände. Bei der Gestaltung der Außenbereiche um die Mehrzweckhalle wird das Gelände der Höhe von den Verkehrsflächen angepaßt. Entlang dem Spazierweg entsteht eine Böschung zur bestehenden Ufermauer des Fornsbaches.

9.9 Äußere Gestaltung

Die Festsetzungen beschränken sich auf Farbe und Art der Dacheindeckung. Um eine gute Einbindung in die umgebende Bebauung zu erreichen, wurden rotbraune Ziegeldächer vorgeschrieben. Auf weitere Aussagen wurde verzichtet, da die Stadt als Bauherr von sich aus darauf achten wird, daß sich die Mehrzweckhalle dem Ortsbild von Fornsbach bezüglich Dachform, Außenwandgestaltung, Dachneigung und Bepflanzung anpassen wird.

9.10 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Gem. § 2 (1) LBO sind Aufschüttungen und Abgrabungen als bauliche Anlage zu betrachten. Geringe Aufschüttungen und Abgrabungen sind nach § 52 (1) 17 LBO genehmigungsfrei. Um jedoch keine größeren Geländeänderungen zu erhalten, sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur bis 0,50 m Abweichung vom jetzigen Gelände zugelassen (§ 73 (2) 1 LBO). Ausnahmen können zugelassen werden, wenn das Gelände teilweise eine Mulde oder Kuppe aufweist, die angeglichen werden soll.

9.11 Gebäudehöhen

Entsprechend den vorliegenden Planungen zur Mehrzweckhalle wurde für die max. zweigeschossige Bebauung eine max. Traufhöhe von 6,50 m und eine max. Firsthöhe von 11,0 m festgesetzt. Als Traufhöhe ist definiert die Höhe zwischen der ursprünglichen oder um 50 cm nach oben bzw. unten veränderten Geländeoberkante und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

9.12 Lärmschutzmaßnahmen

Von der Eisenbahn ausgehende Lärmimmissionen sind für die Nutzung der Mehrzweckhalle und des Kindergartens unschädlich. Besondere Schallschutzmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich. Im übrigen hat sich bei Untersuchungen an anderen Stellen ergeben, daß der durch den Bahnbetrieb entstehenden Lärmpegel innerhalb der durch die Tabelle 4 der DIN 18005 festgelegten Tag/Nachtwerte von 60/45 dB(A) für Dorfgebiete, die hier angesetzt werden müßten, liegen.

10. Sonstige Nutzung

Der die Gemeinbedarfs- und die Grünfläche durchquerende Wasserabzugsgraben wird verlegt. Er soll zukünftig östlich von Geb. Schäferstr. 2 in den Fornsbach einmünden.

Der Bachverlauf des Fornsbaches im nördlichen Teil bleibt unverändert bestehen.

Restflächen entlang der Schäferstraße sowie der Uferbereich des Fornsbaches sind als Verkehrsgrünflächen ausgewiesen worden.

Die Brücke über den Fornsbach ist als allgemeines Kulturdenkmal im Sinne des § 2 DSchG vorgesehen. Es handelt sich um eine aus einem Rundbogen geschlagene, mit Quadern verblendete Brücke, aus dem Anfang des 19. Jahrhunderts.

Die bestehenden Bäume im Grünstreifen zwischen Schäferstraße und Fornsbach sollen erhalten bleiben und wurden deshalb durch Pflanzbindung geschützt.

11. Planungsstatistik

11.1	Bruttobaufläche (Gesamtfläche)	ca. 13.400 qm	100,0 %
11.2	Baugrundstück für den Gemeinbedarf	ca. 9.000 qm	67,2 %
	davon Kindergarten	ca. 3.600 qm	26,9 %
	davon Mehrzweckhalle	ca. 5.400 qm	40,3 %
11.3	Grünflächen (Kleinspielfeld)	ca. 2.000 qm	14,9 %
11.4	Verkehrsflächen (Straßen, Fußwege, Verkehrsgrün)	ca. 2.200 qm	16,4 %
11.5	Wasserflächen	ca. 200 qm	1,5 %

12. Kostenschätzung

12.1 Direkte Folgekosten

Grundstückskosten fallen noch in geringem Umfang für den Erwerb von Teilflächen zum Straßenraum der Schäferstraße an.

Das innerhalb diesem Geltungsbereich liegende Teilstück der neuen Erschließungsstraße und der Ausbau der Schäferstraße verursachen Baukosten in Höhe von ca. DM 415.000,--.

Dazu kommen anteilmäßig die Kosten für Kanalisation und Wasserleitung in diesem Bereich mit ca. DM 55.000,--.

Die Verlegung des Wasserabzugsgrabens erfordert einen Aufwand von ca. DM 15.000,--.

12.2 Indirekte Folgekosten

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes entstehen der Stadt Murrhardt voraussichtlich keine indirekten Folgekosten.

13. Folgemaßnahmen

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um mit dem Bau der Mehrzweckhalle beginnen zu können. Er bildet die Grundlage für erforderlich werdende Grenzordnungs- und Enteignungsmaßnahmen. Eine Baulandumlegung ist nicht erforderlich, weil die Stadt Murrhardt den gesamten benötigten Bereich erwerben wird.

Aufgestellt:

Heidenheim, den 10.09.1984

ING.-BÜRO FÜR VERMESSUNG,
BAULEITPLANUNG UND STRASSENBAU
HERMANN JÜNGINGER
HOCHBERGWEG 11 TEL. 0 71 42 11 4 50 11
7920 HEIDENHEIM