

Begründung zur Neufassung des Bebauungsplanes  
"Alm II"

---

1. Vorbemerkung

Der Bebauungsplan "Alm II" wurde am 28.9.1973 als Satzung beschlossen, am 18.1.1974 vom Landratsamt genehmigt und ist am 4.2.1974 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan soll aus den nachstehend erläuterten Gründen geändert werden. Da der Plan bisher nur im Maßstab 1 : 1000 vorlag, durch die Umlegung nun aber Kartenunterlagen im Maßstab 1 : 500 zur Verfügung stehen, wird der gesamte Plan einschließlich Textteil neu beschlossen. Dies ist auch wegen der Übersichtlichkeit des Verfahrens und der zeichnerischen Darstellungen günstig. Diese Begründung erläutert nur die Ergänzungen und Änderungen gegenüber dem bisherigen Plan und nimmt auf die Begründung vom 10.7.1973 Bezug.

2. Anlaß der Überarbeitung

Es stellte sich heraus, daß bei einem plangemäßen Ausbau der öffentlichen Anlagen Erschließungslasten auf die angrenzenden Baugrundstücke zugekommen wären, wie sie in ihrer Höhe nicht mehr vertreten werden können. Unter diesem Aspekt mußten bei der großzügigen Planung öffentlicher Grünflächen und öffentlicher Stellplätze Abstriche gemacht werden.

3. Veränderungen bei den Grünflächen

Ziel des im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grünzuges war es, eine Grünzäsur zwischen die Reihenbebauung entlang der beiden Anliegerstraßen zu legen und eine Fußwegverbindung zwischen dem Ortsteil Alm und dem Wald zu schaffen. Um Kosten zu sparen wurde nun die große Grünfläche auf Flst.Nr. 341/11 bis auf eine Breite von etwa 10 m verkleinert und dafür ein Baugrundstück ausgewiesen. So bleibt eine kleine Grünzäsur und vor allem der Zugang zum Wald erhalten.

Anstelle einer parkartig angelegten Grünfläche soll nun auf Flst.Nr. 339/14 ein Kinderspielplatz angelegt werden. Der

Spielplatz wird dafür an anderer Stelle im Baugebiet Alm I eingespart.

#### 4. Änderungen bei den Erschließungsanlagen

Das Baugebiet Alm II ist durch einen Straßenring mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m bei nur 3 Bauzeilen optimal erschlossen. Aus Kostengründen kann deshalb auf die Herstellung öffentlicher Parkplätze weitgehend verzichtet werden, da der öffentliche Parkbedarf auch durch die Anliegerstraßen abgedeckt werden kann. Durch den steilen Hang verursacht die Anlage öffentlicher Stellplätze hohe Kosten. Öffentliche Stellplätze werden deshalb nur noch <sup>bergseits</sup> ~~talseits~~ des ~~Haydnwegs~~ <sup>Brahmswegs</sup> auf Flst.Nr. 340/16 hergestellt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sah eine Treppenwegverbindung zwischen Brahmsweg und Almstraße <sup>(auf Flst. Nr. 1864/1)</sup> vor. Daneben war noch ein Notweg vorgesehen. Diese Anlage wäre im Gelände schwierig zu realisieren und auch sehr kostenaufwendig geworden. Es wurde deshalb eine andere Trasse gewählt, die den Bau von Treppen nicht erforderlich macht. Der Weg soll für den Fahrverkehr gesperrt werden und nur den Fußgängern und als Notabfahrt (Krankenwagen, Feuerwehr) für den Fall zur Verfügung stehen, daß sich im Anschlußbereich des Brahmsweges an die Fehlbachstraße ein Erdrutsch, Unfall oder dgl. ereignet und die Zufahrt zum Bebauungsplangebiet blockiert ist.

#### 5. Änderungen im Textteil

##### 5.1 Traufhöhe

Es hat sich gezeigt, daß bei der vorhandenen Hangneigung die im Bebauungsplan festgelegte talseitige Traufhöhe von 5 m zu knapp angesetzt ist. Die Traufhöhe wurde deshalb auf max. 5,50 m angehoben.

##### 5.2 Gemeinschaftsantennenanlage und Strom

Die Deutsche Bundespost beabsichtigt für die Baugebiete Alm I und Alm II eine Kabelfernsehanlage zu errichten. Da im Baugebiet Alm II Empfangsschwierigkeiten bestehen

und zum Teil gar kein Empfang von Fernsehprogrammen möglich sein würde, andererseits hohe und aufwendige private Antennenanlagen, die das Siedlungsbild beeinträchtigen, in den kritischen Randbereichen notwendig würden, wurde die Unzulässigkeit von Außenantennen für alle Grundstücke festgelegt, die an die Gemeinschaftsantennenanlage angeschlossen werden können. Außerdem wurde vorgesehen, daß die elektris~~x~~che Energie den Baugrundstücken verkabelt zuzuführen ist.

### 5.3 Bauweise

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde davon ausgegangen, daß nur Einzelhäuser erstellt werden. Inzwischen mußten aber bereits aufgrund der festgesetzten offenen Bauweise mehrere Doppelhäuser genehmigt werden. Um zu verhindern, daß nicht auch noch Reihenhäuser an den Hang gestellt werden, wurde bestimmt, daß die in der offenen Bauweise möglichen Hausformen eine Länge von 15 m nicht überschreiten dürfen.

### 5.4 Stauraum

Das Maß des Stauraumes wurde durch die inzwischen in Kraft getretene neue Garagenverordnung auf 5 m festgelegt. Der Bebauungsplan a.F. hat den Stauraum noch auf 5,50 m festgesetzt. Die Bestimmung wurde nun entsprechend angepaßt.

### 5.5 Erdüberdeckte Garagen und Stellplätze

Auf der engen Fläche in der Spitze der Zusammenführung von Haydnweg und Brahmsweg wurden anstelle von "Tiefgaragen" jetzt Stellplätze und auch erdüberdeckte Garagen zugelassen. Das Erfordernis, auch Stellplätze zuzulassen, ergibt sich aus der Tatsache, daß aufgrund der hohen Straßenböschung ohne Gefährdung der Standicherheit der Straße Garagen nur unter erschwerten Bedingungen errichtet werden können.

## 5.6 Dachform

Außer Satteldach wurde nun auch das Walmdach als regelmäßig zulässige Dachform zugelassen. Da bei Walmdächern der vorgegebene Rahmen bei der Dachneigung von  $10^{\circ}$  nicht ausreichen dürfte, wurde dafür - wie auch bei späteren Anbauten - eine Ausnahmemöglichkeit vorgesehen.


## 5.7 Einfriedigungen

Die bisherige Bestimmung über die Höhe der Einfriedigungen wurde für Flächen im Sichtdreieck dadurch ergänzt, daß hier eine Gesamthöhe von 0,60 m nicht überschritten werden darf, damit in jedem Fall die Übersicht gewährleistet bleibt.

Murrhardt, den 13.7.1979

19.10.1979

Bauverwaltung

  
- Pfender -  
Techn. Beigeordneter

Dieses Dokument ist Bestandteil des Originals des vom Gemeinderat am 19.10.1979 als Satzung beschlossenen BBauPl.  
\* "ALM II - Neufassung"

Murrhardt, 12.03.1986

