

*Änderungen diese Fassung  
gegenüber vorher*

Begründung zum Bebauungsplan "Hofberg II" in Murrhardt gem. § 9 (8) BauGB

1. Raumordnungs- und landesplanerische Situation

Siehe Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan 1990 (Stand Dezember 1983).

2. Erfordernis der Planaufstellung

In den vergangenen Jahrzehnten wurde das vorliegende Gebiet weitgehend bebaut. Es handelt sich hierbei um einen Streusiedlungsbereich, teilweise entlang nicht ausgebauten Fahrwegen. Mit diesem Bebauungsplan wird die Erschließung dem weiterentwickelten Baubestand nachgezogen und gleichzeitig der Gebietscharakter mit seinen gewachsenen Strukturen festgeschrieben und gesichert.

Die ungenügende verkehrsmäßige Erschließung im nördlichen Teil führte in der Vergangenheit, hauptsächlich im Winter, zu erheblichen Schwierigkeiten und Erschwernissen für die Anwohner. Die heute noch mögliche Schließung von Baulücken soll gelenkt, die vorhandene Bebauung geordnet und das Gebiet entsprechend den Verkehrserfordernissen erschlossen werden. Mit dem Bebauungsplan sollen die längst fälligen rechtlichen Grundlagen dafür geschaffen werden.

Außerdem ist es notwendig, die Grünbestände - soweit schützenswert - zu erhalten.

3. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Murrhardt wurde mit Erlaß vom 09.04.1986 durch das Landratsamt Rems-Murr genehmigt. Im Flächennutzungsplan ist der vorliegende Bereich als "Wohnbaufläche" enthalten.

4. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Auf die Einfügung in die bereits bestehende örtliche Bauleitplanung ist geachtet worden. Die Bauflächen sind als "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen (s. Ziff. 9.1).

Auf Grund des vorgesehenen Ausbaus der Straße "Hofberg" wird der Geltungsbereich des "Wolkenhofes" eine geringe Teilfläche des "Hofbergs" am südöstlichen Eck dieses Bebauungsplanes überschneiden. Auch der vorliegende Bebauungsplan überlappt den Bebauungsplan "Hofberg" im Bereich der Gebäude 29, 31 und 32, damit das Grundstück nicht durchschnitten wird und die Ausweichstelle in diesem Bereich gebaut werden kann.

## 5. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Für den "Hofberg II" wurde entsprechend den notwendigen verkehrsmäßigen Erschließungsmaßnahmen eine sinnvoll abgerundete, den topographischen Gegebenheiten angepaßte, Einheit gebildet.

Deshalb wird das Plangebiet begrenzt:

Im Norden durch: Flst. 1365/2, 1376, 1380/2, 1380/1, 1391 und V. W. 64 (Weg);

im Osten durch: Gebäude Wolkenhof 18 und 11, F. W. 38 (Weg), Flst. 1400 und 1487 (Straße);

im Süden durch: V. W. 65 (Straße), Gebäude Hofberg 32 und 34, Flst. 1410/1;

im Westen durch: Flst. 1362, 1363, V. W. 66 (Weg) und Flst. 1365/1.

## 6. Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### 6.1 Lage und Topographie

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Murrhardt, westlich der L 1119 (Richtung Grab). Das Gelände liegt zwischen 315 und 360 m ü. NN und fällt steil nach Süden ab. Das Gebiet ist ca. 1 km vom Ortskern (Rathaus) entfernt.

### 6.2 Nutzung

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist mit Wohngebäuden bebaut. Diese sind umgeben von großzügigen Gartenanlagen und im Osten durch Grünflächen mit entsprechendem Bewuchs vom Bereich Wolkenhof getrennt. Im nordöstlichen Teil umfaßt der Bebauungsplan noch landwirtschaftliche Flächen.

### 6.3 Eigentum

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind in privater Hand. Soweit Teile davon für den Ausbau der Erschließungsstraßen benötigt werden, erwirbt diese die Stadt Murrhardt.

### 6.4 Vorhandener Baubestand

Auf die bestehenden Gebäude ist mit dieser Planung Rücksicht genommen worden.

Das Gebäude Hofberg 42 wird derzeit als Bewegungshalle für Pferde genutzt. Mit dieser Funktion genießt es Bestandsschutz. Da jedoch einem Umbau zu einer Reithalle auf Grund des damit verbundenen Anstieges der Verkehrsbelastung (Pferdeanhänger) nicht zugestimmt werden kann und inmitten der Wohnbebauung auch die Bewegungshalle langfristig entfallen soll, wird die Umnutzung in ein Wohngebäude ermöglicht.

## 6.5 Vorhandene Erschließungsstraßen

Als Erschließungsstraßen dienen bereits heute der Hofberg sowie weitere Wege im nördlichen Bereich des Plangebietes (F. W. 38, V. W. 65, V. W. 66). Die Wege im nördlichen Teil sind nicht den heutigen Verkehrserfordernissen entsprechend ausgebaut.

## 7. Der Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Südlich, im Bereich des bereits 1960 genehmigten Bebauungsplanes "Hofberg", sind insbesondere entlang der Straßen einzelne Gebäude erstellt worden. Der überwiegende Teil wird noch als Obstgarten genutzt.

Im Osten wird der Bebauungsplan "Wolkenhof" aufgestellt. Auch dieser Bereich ist überwiegend bereits bebaut. Außerdem befindet sich hier der Wolkenhof und das Olgaheim mit den zugehörigen Flächen (Sonstiges Sondergebiet - Tagungsstätte).

Im Süden verläuft die Eisenbahnlinie (Stuttgart - Schwäbisch Hall - Crailsheim - Nürnberg), die L 1066 (Sulzbach a. d. M. - Murrhardt - Gaildorf - Crailsheim) und die Murr.

## 8. Erschließung und Verkehr

### 8.1 Fließender Verkehr

Das Plangebiet wird über die Robert-Franck-Straße, die Heinrich-von-Zügel Straße und den Hofberg angefahren. Der Hofberg hat im vorliegenden Bereich noch 4 m Fahrbahnbreite und ist bis zu Gebäude 35 ausgebaut.

Um den Begegnungsverkehr bei leichtem Anstieg der Verkehrsbelastung infolge zusätzlicher Wohneinheiten zu erleichtern, wird vor Gebäude Hofberg 32 eine Ausweichstelle mit 5,00 m Fahrbahnbreite angelegt.

Die weiteren Gebäude im nördlichen Teil werden derzeit über schmale Wege angeschlossen. Es ist vorgesehen, den nordwestlichen Weg mit einer Fahrbahnbreite von 3,5 m auszubauen, um die wenigen Anlieger noch ordnungsgemäß zu erschließen. Da am F. W. 66 nur wenig Wohneinheiten zu erschließen sind und eine Verbreiterung wegen der bergseitigen hohen Böschungen und talseits vorhandenen Grundstückseinfriedigungen schwierig wäre, wird der bestehende Zustand im wesentlichen belassen.

Als Wohnweg erhält der nordöstliche Weg (F. W. 38) eine Fahrspur mit 3,25 m Breite. Die Bemessung der Ausbaubreite erfolgt nach dem maßgeblichen Begegnungsfall von PKW und Radfahrer bzw. Fußgänger. Außerdem wird von einer verminderten Geschwindigkeit ausgegangen. Die Begegnung Fußgänger/PKW erfolgt höhengleich. Um für den Fall einer Begegnung PKW/LKW eine Ausweichmöglichkeit anzubieten, ist in der Mitte des Weges eine Ausweichstelle mit 5,0 m Fahrbahnbreite vorgeschlagen. Bei der Länge des Weges von ca. 140 m ist die Anlage einer Wendemöglichkeit notwendig. Es wird davon ausgegangen, daß nicht mehr als 20 Wohneinheiten über diesen Ortsweg erschlossen werden.

Auf die Einfahrt des Müllfahrzeuges kann nicht verzichtet werden. Größere Fahrbahnbreiten oder Wendeplatten erfordern auf Grund der Topographie schwerwiegende Eingriffe in die Hangflächen und sind nur mit einem hohen Kostenaufwand zu verwirklichen. Die Wendemöglichkeiten für die Müllfahrzeuge sind dadurch eingeschränkt, aber noch gegeben.

Die Querneigung von F. W. 66 und F. W. 38 richtet sich nach den topographischen Gegebenheiten, damit an den Grundstückseinfahrten möglichst günstige Lösungen erreicht werden.

## 8.2 Ruhender Verkehr

Die Anlegung von öffentlichen Parkflächen in diesem Baugebiet ist aus topographischen Gründen nicht möglich. Private Stellplätze und Garagen sind auf den bebauten Grundstücken schon angelegt worden.

## 8.3 Fußgängerverkehr

Entlang dem Hofberg wurde ein Gehweg mit 0,70 m Breite für die Fußgänger bis zu Gebäude 35 bereits ausgebaut.

Im nordwestlichen Teil verursacht die Herstellung von Gehwegen neben der Fahrspur starke Eingriffe in das bestehende Hanggelände. Auf Grund der wenigen Gebäude erscheint es vertretbar, Fußgänger und Fahrverkehr auf der zur Verfügung stehenden Fläche von 3,50 m Breite nebeneinander abzuwickeln. Auch am F. W. 38 wird für den Fußgänger kein besonderer Gehstreifen ausgewiesen.

Das Reinigen und Schneeräumen der Straßen hat nach der Polizeiverordnung vom 23.01.76 mit Änderung vom 29.11.84 zu erfolgen. Darin gelten als Gehwege in Wegen ohne besonderen Gehstreifen die seitlichen Flächen am Rande der Fahrbahn in einer Breite von 2 m.

Zwischen dem Bebauungsplanbereich und dem Murrhardter Bahnhof, wo sich auch die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden, ist ein Fußweg von ca. 700 m Länge zurückzulegen und ein Höhenunterschied von ca. 50 m zu überwinden. Der Weg zum Bahnhof wird in Kauf genommen.

## 8.4 Landwirtschaftlicher Verkehr

Die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke sowie die Grünflächen können weiterhin über den Hofberg, die Straße zum Wolkenhof, und den vom Hofberg im Norden nach Osten zum Wolkenhof führenden Feldweg (F. W. 38) erreicht werden.

## 8.5 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die bestehenden Kanäle in den Erschließungsstraßen. Im neu auszubauenden Weg im Nordosten (F. W. 38) wird ein neuer Kanal verlegt. Die neu vorgesehenen drei Gebäude östlich von Hofberg 39 können nur über Pumpanlagen entwässert werden.



## 8.6 Wasserversorgung

Im Hofberg ist eine Wasserleitung verlegt, an welche die Gebäude angeschlossen sind. Ein ständig ausreichender Wasserdruck kann nicht garantiert werden. Deshalb sind private Druckerhöhungsanlagen auf Kosten der Bauherren notwendig.

Die Versorgung mit Löschwasser ist nicht überall ausreichend gewährleistet. Im Falle eines Brandes muß derzeit mit einer Schlauchleitung auf die Murr zurückgegriffen werden. Dies erfordert im Ernstfall zu viel Zeit. Die Löschwasserversorgung kann im Gebiet Hofberg dadurch gesichert werden, daß in den vorhandenen Schacht im Zuge der Falleitung vom Hochbehälter mit 200 mm Durchmesser ein Hydrant eingebaut wird, welcher der Feuerwehr die Löschwasserentnahme ermöglicht. Zum Spritzen reicht der Druck aber nicht aus, sondern muß durch die Dazwischenschaltung einer Pumpe verstärkt werden.

## 8.7 Stromversorgung

Der Anschluß an das Ortsnetz ist ohne weiteres möglich. Die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie durch die Kraftwerk-Alt-Württemberg AG (KAWAG) ist gesichert.

## 8.8 Müllbeseitigung

Die Möglichkeit zur Bereitstellung der Mülleimer am Tag der Entleerung an den Erschließungsstraßen und Wegen ist teils auf privaten, teils auf öffentlichen Flächen gegeben. Die Anlieger des westlichsten Teils vom Hofberg (Gebäude 37, 41, 44) werden ihre Mülleimer am Eck des von Norden einmündenden Weges bereitstellen.

## 9. Bauliche Nutzung

### 9.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Festlegung der Nutzungsart wäre der vorhandene Gebäudebestand ein maßgebendes Kriterium. Demzufolge müßte das Plangebiet als "Reines Wohngebiet" nach § 3 BauNVO ausgewiesen werden.

200 m südlich des Plangebietes verläuft die Bahnlinie und die L 1066. Anlässlich der vorgesehenen Beseitigung des schienengleichen Bahnübergangs im Zuge der L 1066 wurde 1984 durch das Straßenbauamt Schorndorf eine schalltechnische Untersuchung aufgestellt. Die dabei errechneten Mittelungspegel lassen auch für den Bereich des Hofbergs erwarten, daß die Planungsrichtpegel nach der Vornorm (DIN 18005) "Schallschutz im Städtebau" für ein "Reines Wohngebiet" nicht eingehalten werden können (zulässig: Tag 50 dB(A)/Nacht 35 dB(A)). Unter Einbeziehung des Zuschlags von 10 dB(A) für Plangebiete "nahe Verkehrswegen" entsprechen die Planungsrichtpegel der Einstufung im "Allgemeinen Wohngebiet" (zulässig: Tag 55 dB(A)/Nacht 40 dB(A)/Zuschlag jeweils 10 dB(A)).

Aus diesem Grund wurde das Plangebiet als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Um dem Gebietscharakter entsprechend der vorhandenen Bebauung möglichst nahe zu kommen, wurden die in § 4 (2) 3 BauNVO genannten Arten von Nutzungen sowie die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht zugelassen.

Die Belastung der Verkehrswege ergibt sich aus der Zahl der angeschlossenen Wohneinheiten. Nach RAST-E kann ein befahrbarer Wohnweg mit 4,50 m Fahrbahnbreite und Ausweichstellen in einem überschaubaren Abstand von max. 200 m 20-50 Wohneinheiten erschließen. Bereits heute liegt die Hofbergstraße unter den Regelanforderungen, deshalb muß die Zahl der angeschlossenen Wohneinheiten unter dem Maximalwert bleiben. Bei 8 bestehenden und 10 geplanten Gebäuden wird deshalb die Anzahl der Wohneinheiten auf max. 2-pro Wohngebäude beschränkt. Dabei sollte die zweite Wohnung als Einliegerwohnung im Untergeschoß oder im Dachraum liegen. Es wird davon ausgegangen, daß diese Festsetzung durch die Eigentümer der bereits bebauten Grundstücke nicht mehr ausgenutzt wird, sofern nicht schon Einliegerwohnungen bestehen.

Auf Grund der Topographie ist das Geb. Hofberg 31 von dieser Festsetzung nicht betroffen (vgl. Ziff. 9.2 und 9.3).

## 9.2 Zahl der Vollgeschosse

Bei der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wurde der Bestand festgeschrieben, dabei ergaben sich zwei unterschiedliche Gebäudetypen.

Auf Grund der steileren Dachneigung und der Konstruktion von Dachgauben sind bei Gebäude 37, 38 und 40 Geschosse im Dachraum entstanden, welche die Grenzen der Anrechenbarkeit nach LBO überschreiten. Deshalb ist in diesem Bereich eine max. zweigeschossige Bauweise zugelassen. Einzelnen Gebäuden, deren Obergeschoß unterhalb der Grenze der Anrechenbarkeit liegt (durch flachere Dachneigung und weniger Dachaufbauten), wird die Möglichkeit gegeben, den selben Nutzungsgrad zu erreichen. Die drei neuen Gebäude östlich von Gebäude Hofberg 39 werden ebenfalls diesem vorherrschenden Typ zugeordnet. Eine "voll" zweigeschossige Bebauung ist auf Grund der festgesetzten Gebäudehöhen nicht möglich.

Das Gebäude Hofberg 44 ist mit seinem flachgeneigten Satteldach eingeschossig. Das vorgesehene angrenzende neue Gebäude im Westen wird deshalb ebenfalls eingeschossig festgesetzt. Desgleichen ist das Gebäude Hofberg 39 eingeschossig. Das Gelände wurde auf der Talseite entsprechend aufgeschüttet, die Dachneigung ist sehr flach.

Während die genannten Gebäude durch entsprechende Standortwahl und Geländeänderungen mit dem Untergeschoß die Grenzen der Anrechenbarkeit als Geschoß nach LBO nicht überschreiten, bildet das Gebäude Hofberg 31 eine Ausnahme. Auf Grund der extremen topographischen Geländeform ist hier ein Geschoß im Sockel entstanden. Die flache Dachneigung schließt jedoch hier ein Dachgeschoß aus. Deshalb kann auch dieses Gebäude zweigeschossig festgeschrieben werden.

### 9.3 Grund- und Geschoßflächenzahl

Auf Grund der bestehenden weitflächigen Bebauung wurde für das Gebiet eine Grundflächenzahl von 0,2 ermittelt.

Da eventuelle Geschosse im Sockel bzw. Dachraum im Bereich der eingeschossigen Bebauung unter der Grenze der Anrechenbarkeit nach LBO bleiben müssen, wurde die Hälfte der möglichen Grundfläche für diesen Wohnraum zugeschlagen. Deshalb ist die Geschoßflächenzahl mit 0,3 festgelegt worden.

Bei der zweigeschossigen Bebauung kann es sich nicht um zwei "volle" Geschosse handeln, das oberste Geschoß befindet sich im Dachraum. Dieser Tatsache trägt die Geschoßflächenzahl mit 0,36 Rechnung, welche somit unter der doppelten Grundflächenzahl bleibt.

Die Ausnahme bildet auch hier das Gebäude Hofberg 31. Da hier das Geschoß im Sockel angerechnet wird, muß die Geschoßflächenzahl das doppelte der Grundflächenzahl betragen. Auch hier ist der Ausbau des Dachgeschosses möglich, sofern die Grenze der Anrechenbarkeit nicht überschritten wird. Analog zur eingeschossigen Bebauung ist deshalb ein weiterer Zuschlag gegeben worden. Damit errechnet sich eine Geschoßflächenzahl von 0,5.

### 9.4 Bauweise

Die vorhandenen Gebäude sind in offener Bauweise erstellt worden. Es handelt sich ausschließlich um Einzelhäuser. Diese Charakteristik soll auch zukünftig beibehalten werden. Der bisherige Anbau an Gebäude Nr. 40 soll zu einem eigenständigen Wohnhaus erweitert und umgebaut werden. **Der Baustreifen läßt dies zu.** Zusammen mit dem bestehenden Wohngebäude entsteht dann ein Doppelhaus. Der Bebauungsplan schließt die Zulässigkeit von Doppelhäusern weitgehend aus, um die Zahl der Wohngebäude nicht zu groß werden zu lassen. Um den Umbau zu ermöglichen, wird deshalb für den Bereich nördlich von F. W. 38 nur offene Bauweise festgesetzt. Da aber eine intensive Hangbebauung wegen der vorhandenen sparsamen Verkehrserschließung nicht erwünscht ist, wird für jedes Wohngebäude eine Mindestbauplatzgröße von 800 qm gefordert. Auf Grund der vorgesehenen Baufenster kann davon ausgegangen werden, daß kein weiteres Doppelhaus in diesem Abschnitt entstehen kann, da sonst der Bauplatz mindestens 1600 qm groß sein müßte.

Auch den übrigen bestehenden Gebäuden wird mit den Baustreifen die Möglichkeit einer Erweiterung gegeben. Bei Gebäude 39 und 44 ist eine Erweiterung jedoch nur noch beschränkt möglich, die beiden Gebäude sind in ihrer Grundfläche bereits sehr groß.



#### 9.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Firstrichtung der bestehenden Gebäude verläuft parallel zur Hangrichtung, überwiegend in Ost-West-Richtung. Aus Gründen der Einbindung in die Landschaft ist dies auch weiterhin zu bevorzugen. Im Bereich des Gebäudes Hofberg 31 bildet das Gelände einen Rücken, deshalb wurde hier bei der Bebauung der First entsprechend mitgedreht und zeigt in nord-südliche Richtung.

Das Gebäude Hofberg 38 wurde ebenfalls mit nord-südlicher Firstrichtung erstellt. Hier ist die Drehung des Firstes in Ost-West-Richtung anzustreben.

Winkelbauten und Anbauten, bei denen der kürzere First von der Hauptrichtung abweicht, sind trotzdem möglich.

#### 9.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind im Wohngebiet allgemein zulässig. Um das Ortsbild jedoch zu erhalten, sollen diese nicht entlang den Erschließungsstraßen, sondern im jeweils rückwärtigen Teil der Grundstücke errichtet werden. Im Interesse der Erhaltung der Grünflächen sollen solche Nebenanlagen hier nicht erstellt werden, wenn diese nicht zur Bewirtschaftung der Grünflächen notwendig sind.

#### 9.7 Garagen und Stellplätze

Über die Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen außerhalb des Baustreifens wird in diesem Bebauungsplan nichts ausgesagt. Solche können deshalb im Rahmen des § 23 (5) BauNVO zugelassen werden. Auf Grund der fehlenden öffentlichen Parkmöglichkeiten und der schwierigen Topographie ist über die Errichtung von solchen Anlagen im Einzelfall zu entscheiden. Wie Nebenanlagen sind Garagen und Stellplätze in den Grünflächen unerwünscht, damit diese Flächen weitgehend erhalten bleiben.

#### 9.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im nördlichen Teil von Flurstück 1408 ist eine private Grünfläche vorgesehen. Dieser Hangbereich stellt einen wertvollen, extensiv genutzten Trockenhang dar. Da nach den Festsetzungen als Grünanlage auch die Umwandlung in ein Gartengrundstück zulässig wäre, ist die Erhaltung des Gebietes im Bebauungsplan festgeschrieben.

#### 9.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Falleitung vom Hochbehälter zur Hofberg-Straße verläuft über private Grundstücksflächen und wird durch Leitungsrecht zugunsten der Stadt Murrhardt gesichert (Irr 1). Außerdem verläuft parallel der Kanal zur Entwässerung des Hochbehälters.



Die Zuleitung zum Hochbehälter ist durch den Zweckverband Wasserversorgung Nord-Ost-Württemberg im V. W. 64 verlegt. Die tatsächliche Lage der Leitung greift jedoch teilweise in Privatgrundstücke ein, darüber hinaus wird zur Sicherheit ein Schutzstreifen von 3 m beidseits der Leitung benötigt (lr 2).

Die Zufahrt zum Gebäude Hofberg 42 erfolgt über das Privatgrundstück. Auch bei Umnutzung (Umbau) zu einem Wohngebäude und Aufteilung des großen Grundstücks in unabhängige Einzelgrundstücke ist dies die einzige Zufahrtsmöglichkeit. Deshalb muß auch die Erschließung dieses Gebäudes durch Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sichergestellt werden (gr 3, fr 3, lr 3). Über die gleiche Zufahrt soll auch das mit A bezeichnete Gebäude südlich von Hofberg 42 an die Verkehrsflächen angeschlossen werden, damit der Pflanzstreifen nicht zusätzlich unterbrochen wird (vgl. Ziff. 9.9).

Südlich von Gebäude Hofberg 35 wird das Baufenster von einer Dole zur Abführung des Oberflächenwassers durchschnitten. Die Dole wird in die natürliche Geländesenke westlich von Gebäude 35 verlegt und durch Leitungsrecht für die Stadt Murrhardt neu gesichert (lr 4).

#### 9.10 Pflanzbindung und Pflanzgebot

Um eine gute Durchgrünung der exponierten Hanglage sicherzustellen, ist im Bebauungsplan ein "Allgemeines Pflanzgebot" festgesetzt. Hierzu ist in Abhängigkeit von der Fläche die Anzahl und Größe der zu pflanzenden Gehölze festgelegt.

Für den "Hofberg" wird ein Grünordnungsplan aufgestellt. Die in ihm vorgesehenen Bindungen für die Erhaltung von Bäumen sind aufgenommen worden.

Die vorhandene Bepflanzung soll erhalten werden, um die Baukörper möglichst unauffällig in die Landschaft einbinden zu können. An der östlichen Grenze von Flst. 1365/7 befinden sich Laubgehölze. Der Bereich wurde mit flächenhafter Pflanzbindung (Pfb 1) belegt. Südlich des Flurstücks 1365/7 im Nordwesten des Plangebietes fällt zum F. W. 66 eine Böschung ab, die mit Obstbäumen und zum Teil Gebüsch bestanden ist. Dieser Bewuchs soll ebenfalls über eine Pflanzbindung (Pfb 2) gesichert werden, damit das zukünftige Gebäude auf diesem Flurstück nach Süden gegen das Murrthal abgeschirmt ist (Ausnahme: Garagenzufahrt).

Damit dieses zukünftige Gebäude an der hochgelegenen Stelle in der Ansicht von Westen verdeckt wird, ist ein zusätzliches Pflanzgebot in den Bebauungsplan aufgenommen worden (Pfg 1). Dabei müssen Gehölze angepflanzt werden, welche bei einer Höhe von mindestens 4 m die Wandscheibe weitgehend verdecken (vgl. Ziff. 9.13)

Entlang der südlichen bzw. westlichen Grundstücksgrenze von Flst. 1408 ist eine Fichtenhecke angepflanzt. Die Fichtenhecke auf dem Areal Frank Zügel hat inzwischen eine solche Höhe erreicht, daß im Falle von Sturmwurf Schäden an fremdem Eigentum zu befürchten sind. Anlässlich einer Ortsbesichtigung wurde unter Beteiligung des Forstamtes, der unteren Naturschutzbehörde und der Nachbarn dahingehend eine Übereinstimmung erreicht, daß die Umwandlung des bestehenden Pflanzgürtels in einen Laubholzbestand zu begrüßen sei. Die Anpflanzung wird entsprechend in den Grünordnungsplan aufgenommen, im Bebauungsplan ist die Fläche als Pflanzgebot festgesetzt (Pfg 2). Die Fichten werden deshalb teilweise ausgezogen und durch Laubbäume und standortgerechte Sträucher zwischen 2 und 4 m Wuchshöhe ersetzt.

Obwohl der Pflanzstreifen südlich bzw. westlich von Flst. 1408 somit weitgehend erhalten werden soll, muß die Möglichkeit bestehen, mit Garagenzufahrten den Pflanzstreifen zu unterbrechen, um eine geordnete Erschließung der Baugrundstücke sicher zu stellen. Um jedoch eine Unterbrechung des Pflanzgebotsstreifens auf eine Länge von 12 m zu vermeiden, sollten keine zwei Doppelgaragen an der Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden. Aus diesem Grund ist an der Grundstücksgrenze entlang der südlichen Grenze bei zwei Grundstücken ein Ein- und Ausfahrtsverbot in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Ermöglicht wird nur eine 6,0 m breite Zufahrt zum westlicheren Gebäude. Das östliche mit **A** bezeichnete Gebäude hat die Möglichkeit, seine Garagenzufahrt von der bestehenden Einfahrt, östlich des Baugrundstückes aus, anzulegen.

#### 9.11 Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen

Am südlichen Weg vor Hofberg 44 wird mit einer Verbreiterung der Wegfläche der Hang angeschnitten. Zum Abfangen des Geländes wird hier die Errichtung einer Stützmauer notwendig.

*Hofberg*  
Die Anlage der Wendeplatte im Nordosten am Ende des Wohnweges zieht einen erheblichen Eingriff in den Hang nach sich. Das Gelände muß zum Teil über eine Stützmauer und darüber hinaus über eine Böschung auf Privatgrundstück abgefangen werden. **Böschung und Stützmauer werden begrünt.**

Auch die Herstellung der Ausweichstelle vor Gebäude Hofberg 32 ist nur mit Hilfe einer Stützmauer und anschließender Böschung, die zu einem kleinen Teil ins Privatgrundstück eingreifen kann, möglich.

Eine Erhöhung der beiden letzt genannten Stützmauern, damit auf die Anböschung verzichtet werden kann, ist aus optischen Gründen unerwünscht.

Der Arbeitsraum sowie die unterirdischen Fundamente der Stützmauern ragen teilweise in die Privatgrundstücke. Deshalb muß sowohl die Herstellung als auch das unterirdische Fundament oder die Böschung vom Grundstückseigentümer geduldet werden.

Bedingt durch die Hanglage entsteht an der nordwestlichen Ecke von Gebäude Hofberg 38 beim Ausbau der Wege eine Böschung, die sich an die bestehende Böschung anschließt. Diese ist vom Angrenzer auf dem Grundstück ebenfalls zu dulden, andernfalls müßte durch die Stadt Murrhardt eine Stützmauer erstellt werden.

Am Weg (F.W. 38) südlich von Gebäude Hofberg 40 entstehen auf Grund der Topographie ebenfalls Böschungen auf Privatgrundstücken, bergseits als Einschnitt, talseits als Damm.

Damit die öffentliche Verkehrsfläche auf volle Breite bis an die Grundstücksgrenze ausgebaut werden kann, ist es teilweise notwendig den Rabbattenstein direkt auf die Grundstücksgrenze zu setzen. Die erforderliche Betonstütze hat der jeweilige Grundstücksbesitzer ebenfalls zu dulden.

#### 9.12 Äußere Gestaltung

Um eine Einfügung in die Landschaft zu erreichen, wurde für die Dachdeckung nur rotbraunes Material zugelassen.

#### 9.13 Dachform und Dachneigung

Die Dächer sind überwiegend als Satteldächer, vereinzelt als Krüppelwalmdächer, ausgebildet. Die Dachneigung läßt sich in zwei Gruppen aufteilen.

Bei den Gebäuden, deren Dachgeschosse verstärkt als Wohnraum genutzt werden, ist eine steilere Dachneigung (ca. 40°) vorherrschend. Bei den eingeschossigen Gebäuden bzw. bei dem mit Untergeschoß hergestellten Gebäude Hofberg 31 enthält der Dachraum nur einzelne oder gar keine Räume. Hier wurde ein flacheres Satteldach aufgesetzt.

Entsprechend diesen Gegebenheiten wurde die Dachneigung in zwei Bereichen der bestehenden Bebauung mit 38 - 48° bzw. 15 - 25° festgesetzt.

Damit die drei südöstlichen Gebäude an F. W. 38 an der von Süden einsehbaren Hanglage in die Landschaft eingegliedert werden, wurde für diese die Dachneigung auf 30° - 40° beschränkt.

Dachaufbauten sind vorhanden und auch zukünftig zulässig, sollten aber aus gestalterischen Gründen 2/3 der Gebäudelängen nicht überschreiten und von den Giebelseiten mindestens einen Abstand von 2 m haben.

Liegende Dachfenster müssen unter 1,5 qm bleiben, um größere reflektierende Flächen zu vermeiden.



#### 9.14 Gebäudehöhen

Für die eingeschossige Bebauung beträgt die zulässige Traufhöhe 4,0 m talseits. Dies entspricht der bestehenden Bebauung, eine Erhöhung der sichtbaren Wandscheibe ist in diesen Bereichen nicht erwünscht. Auf Grund der Topographie werden dadurch Erdarbeiten notwendig. Die Bergseiten müssen teilweise abgetragen, die talseitigen Flächen aufgeschüttet werden.

Im Bereich der max. zweigeschossigen Bebauung sind die zulässigen Traufhöhen mit max. 6,5 m talseits festgesetzt. Da dies Höchstgrenzen sind, bleibt es - wie bisher - den Bauherren überlassen, ob bei entsprechender Hanglage ein Geschoß im Sockel entsteht oder durch entsprechende Aufschüttungen die Talseite eingeebnet wird. (Bei der Anlage von Sockelgeschossen ist auf Grund der Geschoßflächenzahl unter Umständen kein Dachgeschoßausbau mehr möglich).

Die maßgebende Traufhöhe ist als arithmetischer Mittelwert an den Traufseiten zu errechnen, wobei Zwerchbauten berücksichtigt werden müssen.

Durch die Festsetzung einer max. Firsthöhe in Metern über NN wird verhindert, daß einzelne Gebäude über die umgebende Bebauung extrem herausragen. Die Firsthöhen richten sich nach den bestehenden Gebäuden, erlauben den Gebäuden mit flacheren Dächern jedoch den Umbau des Daches mit einer größeren erlaubten Dachneigung.

Die Firsthöhe des geplanten Gebäudes auf Flst. 1365/6 im Nordwesten kann gegenüber dem Nachbargebäude Hofberg 44 in dem Maße erhöht werden, wie auch das Gelände ansteigt.

Die mit max. 357,0 m festgesetzte Firsthöhe für die Gebäudegruppe auf dem Grundstück Zügel (Flst. 1408, Hofberg 40) bleibt 1,40 m unter der jetzigen Firsthöhe des bestehenden Gebäudes Hofberg 42. Dessen Höhe wird beibehalten.

Die Firsthöhen der geplanten Gebäude östlich von Hofberg 39 bleiben unter der jetzigen Firsthöhe des Gebäudes Hofberg 38. Gebäude Hofberg 39 wird die Umbaumöglichkeit auf eine größere Dachneigung ermöglicht, bleibt aber max. auf der Höhe des Nachbargebäudes.

Die Firsthöhe für den vorgesehenen Baukörper auf Flst. 1405/3 wurde zwischen den bestehenden Gebäuden Hofberg 32 und 38 eingebunden und ist etwas niedriger wie die von Hofberg 35 nach Umbau des Daches mit höherer Dachneigung.

Die Firsthöhe des Gebäudes westlich der Straße "Hofberg" fügt sich mit max. 342,5 m zwischen die benachbarten Gebäude nördlich und südlich (Gebäude 35 und 31) ein.

Desgleichen richtet sich die Firsthöhe des möglichen Gebäudes östlich von Gebäude Hofberg 37 mit 348,5 m nach den Nachbargebäuden.



## 9.15 Geländeänderungen

Nach § 52 (1) 16 LBO sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis 2 m Höhenunterschied und 200 cbm genehmigungsfrei. Dies gilt jedoch nicht für Geländerveränderungen anschließend an bauliche Anlagen. Damit würden schwerwiegende Eingriffe in die Landschaft ermöglicht, solche sind jedoch unerwünscht. Deshalb wurde die Zulässigkeit auf max. 50 cm Veränderung in der Höhe beschränkt. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn damit Kuppen oder Mulden ausgeglichen werden sollen.

Aus der möglichen Dachneigung (Ziff. 9.12) und der zulässigen Träufhöhe (Ziff. 9.13) ergibt sich für den Baukörper in Abhängigkeit von der Gebäudebreite ein Rahmen, welcher an der max. zulässigen Firsthöhe (Ziff. 9.14) "aufgehängt" werden kann. Je nach Ausnutzung der möglichen Firsthöhe werden dadurch Geländeänderungen nötig, damit die zulässige Traufhöhe nicht überschritten wird. Das topographisch bewegte Gelände verursacht weitere Geländeänderungen um den Baukörper, damit eine sinnvolle Gartengestaltung ermöglicht wird. Diese Geländeänderungen sind mit dem Baugesuch zu genehmigen.

Bei der mit Pflanzgebot belegten Fläche im Nordwesten ist die Anlage eines Pflanzhügels erwünscht. Hier könnte der Bauaushub untergebracht und eine schnellere Abdeckung des Gebäudes durch die Bepflanzung erreicht werden.

## 10. Sonstige Nutzung

Im Nordosten ist eine landwirtschaftliche Fläche in den Geltungsbereich einbezogen worden, weil die Erschließung der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke teilweise über die im Bebauungsplan enthaltenen Wege erfolgt.

Die Grünfläche im südöstlichen Teil trennt die Bauabschnitte des Wolkenhofes von denen des Hofbergs und soll mit ihm Bewuchs erhalten werden. Im Norden wird die bestehende Grünfläche beibehalten und nach Süden erweitert. Den südlichen Baugrundstücken verbleibt eine ausreichende Fläche. Durch die Grünflächen im Südwesten, Westen, sowie östlich von Gebäude 40 wird eine bessere Eingrünung der Randbebauung dieses Abschnitts erreicht.

## 11. Planungsstatistik

11.1	Bruttobaufläche (Gesamtfläche)	ca. 43.700 qm	100,0 %
11.2	Nettobaufläche	ca. 23.300 qm	53,3 %
11.3	Verkehrsflächen (Fahrbahn, Gehweg, Verkehrsgrün, Feldweg)	ca. 3.400 qm	7,8 %
11.4	Grünflächen (Privat)	ca. 13.200 qm	30,2 %
11.5	Flächen für die Landwirtschaft	ca. 3.800 qm	8,7 %

- 11.6 Anzahl der Gebäude (bestehend und geplant) ca. 18 Einzelhäuser
- 11.7 Vorgesehene Wohneinheiten ca. 36 WE
- 11.8 Bruttowohnungsdichte (Wohnungen je ha bezogen auf die Bruttowohnbauflächen) ca. 8,2 WE/ha
- 11.9 Nettowohnungsdichte (Wohnungen je ha bezogen auf die Nettowohnbauflächen) ca. 15,5 WE/ha

12. Kostenschätzung

12.1 Direkte Folgekosten

12.2 Indirekte Folgekosten

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

12.3 Finanzierung

Die Erschließungsmaßnahmen werden über den Erschließungsbeitrag finanziert. Der Anteil der Stadt wird in den entsprechenden Haushaltsplänen bereitgestellt.

13. Verwirklichung und Folgemaßnahmen

Zunächst wird das Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Der rechtskräftige Bebauungsplan bildet die Grundlage für eventuell notwendig werdende Grenzregelungen, Umlegungen oder Enteignungsverfahren. Der Straßenausbau des nördlichen Teils wird baldmöglichst in Angriff genommen.

Aufgestellt:

Heidenheim, den 24.05.1988

ING.-BÜRO FÜR VERMESSUNG,  
BAULEITUNG UND STRASSENBAU  
**HERMANN JUNGGER**  
HOCHBERGWEG 11 - TEL. 0 73 21 / 4 50 11  
7920 HEIDENHEIM

2. Öffentliche Auslegung

- |                               |            |
|-------------------------------|------------|
| 1. Auslegung bekanntgemacht   | am 6.8.88  |
| 2. Diese Unterlage ausgelegt  | am 12.8.88 |
| 3. Beginn der Auslegungsfrist | am 15.8.88 |
| 4. Ende der Auslegungsfrist   | am 15.9.88 |
| 5. Diese Unterlage abgenommen | am 28.9.88 |

Dieses Dokument ist Bestandteil des Originals des vom Gemeinderat am 20.10.1988 als Satzung beschlossenen BBauPl \* "Hofberg II"

Murrhardt, den 26.10.1988

