

Begründung zur Abrundungssatzung "Neuhauser Straße", Mark. Fornsbach
=====

1. Vorhandene Verhältnisse

Östlich seines Wohnhauses, Neuhauser Straße 14, nutzt auf Teilflächen der Flst.Nr. 142 und 144 Herr Maurermeister Güllich einen ehemaligen Lagerplatz des Sägewerkes für sein Baugeschäft. Er möchte nun einen Teil dieses ehemaligen Lagerplatzes mit einer Lagerhalle überbauen.

2. Erforderlichkeit

Die geplante Lagerhalle würde im Außenbereich zu stehen kommen. In diesem Fall aber könnte eine Baugenehmigung nicht erteilt werden, da ein solches Bauvorhaben in aller Regel öffentliche Belange beeinträchtigen würde. Durch vorliegende Abrundungssatzung wird die im Lageplan mit roter Farbe angelegte Teilfläche der Flste.Nr. 142 u. 144 dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet. Danach ist in dieser Fläche ein Bauvorhaben zulässig, das sich in die umgebende Bebauung einfügt.

3. Voraussetzung für die Abrundung

Der Siedlungskörper des Stadtteils Fornsbach erstreckt sich im Zusammenhang bebaut bis zur östlichen Außenwand des Gebäudes Neuhauser Straße 14. Gegen die Zuordnung zum Innenbereich der direkt angrenzenden Grundstücksfläche bis zum Wegeflurstück Nr. 143 bestehen seitens der Unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken. Auch städtebaulich bestehen keine Bedenken, weil der bauliche Abschluß bisher durch die Nebengebäude auf Flst.Nr. 1430 gebildet wird. Eine Baulückeneigenschaft vermochte aber diese Situation nicht zu vermitteln, da es sich um untergeordnete Gebäude handelt, die für die abzurundende Fläche keine prägende Wirkung ausstrahlen. Entgegen der Aussage im Flächennutzungsplan, der hier Wohnfläche vorsieht, ist die vorhandene Bebauung als Mischgebiet i.S.v. § 6 BauNVO anzusprechen. Dies folgt zum einen aus der Nutzung des Flst.Nr. 6 durch das Sägewerk Güllich als auch aus der wiederaufgelebten Nutzung des Lagerplatzes des Baugeschäfts Güllich sowie der südlich des Fornsbaches im Gewinn Beundle ausgewiesenen Gewerbegebietsfläche "Mühlwiesen".

4. Südliche Abgrenzung

Die Abrundungsfläche bezieht bewußt nicht den südlichen Teil der Flste.Nr. 142 u. 144 ein. Es soll unbedingt vermieden werden, daß sich entlang des Fornsbaches eine bauliche Nutzung ansiedelt. Dieser Bereich verbleibt im Außenbereich und genießt den Schutz des § 35 BauGB.

5. Abgrenzung

Das Wohnhaus Neuhauser Straße 14 prägt einen Teil dieses Grundstücks. Infolge der großen Tiefe von ca. 56 m zwischen Neuhauser Straße und Fornsbach muß aber festgestellt werden, daß nicht die gesamte Fläche dieses Grundstücks am Bebauungszusammenhang teilnimmt. Vielmehr wird als Begrenzung des Bebauungszusammenhangs und damit als Abgrenzungslinie zum Außenbereich dem Wohnhaus eine Hausgartenfläche mit einer Tiefe von ca. 18 m zugeordnet. Diese - im Lageplan mit grüner Farbe dargestellte Linie - stellt die Grenzlinie zwischen Innen- und Außenbereich dar und hat deklaratorische Bedeutung.

Die südlich dieser Linie befindliche Fläche genießt den Schutz des § 35 BauGB und soll grundsätzlich unbebaut bleiben (s. Ziff. Nr. 4).

6. Ver- und Entsorgung

In der Lagerhalle sind keine Abwasseranfallstellen vorgesehen. Eine Versorgung mit Frischwasser erfolgt ebenfalls nicht. Das anfallende Regenwasser wird in einen über das Grundstück führenden Regenwasserkanal der Stadt eingeleitet.

7. Plangrundlage

Die durch Abrundung dem Innenbereich zugeordnete Fläche ist im Übersichtsplan Maßstab 1 : 2500 des Baurechtsamtes Murrhardt vom 10.2.88 mit roter Farbe gekennzeichnet. Die Abgrenzungslinie Innenbereich/Außenbereich ist in grüner Farbe eingezeichnet. Die Karte ist Bestandteil der Satzung.

Murrhardt, den 10.2.1988 go/el



- Pfender -
Techn.-Beigeordneter

Dieses Dokument ist Bestandteil
des Originals der vom Gemeinderat
am 03.03.1988 beschlossenen Ab-
rundungs- und Abgrenzungssatzung
"Neuhauser Straße"

Murrhardt, den 26.08.1988

