

Junginger + Partner GmbH

Verkehrsanlagen Siedlungswasserwirtschaft Ingenieurvermessung Stadtplanung Landschaftsplanung GIS- Systeme

Talhofstraße 12, 89518 Heidenheim an der Brenz

Landkreis Rems-Murr-Kreis
Stadt Murrhardt
Gemarkung Murrhardt

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

" Raidhalde – 1. Änderung "

Ausgearbeitet:

Heidenheim, den 26.03.2014 / 25.09.2014

Ingenieurbüro Junginger + Partner GmbH
Talhofstr. 12
89518 Heidenheim an der Brenz
Telefon (07321) 9843-0
Telefax (07321) 9843-13

Teil A

Begründung zum Bebauungsplan und zur Satzung über die örtlichen Bauvorschriften
 " Raidhalde – 1. Änderung " in Murrhardt gem. § 9 (8) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO

1. Erfordernis der Planaufstellung

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Plans liegt bereits Baurecht vor. Der Bebauungsplan „Raidhalde“ wurde am 18.07.1996 als Satzung beschlossen und trat am 07.08.1996 in Kraft. Der mittlere Teil der überplanten Fläche war ursprünglich für Geschosswohnungsbau vorgesehen.

Jedoch konnte die Planung bis jetzt nicht umgesetzt werden. Dabei besteht gleichzeitig ein erheblicher Bedarf an zentrumsnahen Grundstücken für Einzel- und Doppelhäuser. Der Verzicht auf die Änderung der Bebauungsplanung würde bedeuten, dass dieser Bedarf an anderer Stelle gedeckt werden müsste. Damit könnte das vorhandene innerörtliche Potenzial nicht genutzt werden.

Nach den Bestimmungen des § 1 Abs. 5 BauGB soll aber die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Aufgrund der gegebenen baulichen Vorprägung dieses Gebietes und des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans dient die Änderung deshalb dazu, den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren und die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu vermeiden.



innerörtliche Lage des Geltungsbereichs

Nach Plansatz 2.4.1.4 (Z) des Regionalplans Stuttgart 2009 befindet sich die Stadt Murrhardt in der Entwicklungsachse Stuttgart – Waiblingen/Fellbach – Backnang und ist als Vorranggebiet für verstärkte Siedlungstätigkeit festgelegt.

2. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung

Der geltende Flächennutzungsplan 2005 der Stadt Murrhardt, genehmigt 19.11.1999, weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus. Die Planung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Auf die Einfügung in die bereits bestehende örtliche Bauleitplanung ist geachtet worden. Die geänderten Festsetzungen stellen sicher, dass sich die zu erwartenden Vorhaben städtebaulich in den vorhandenen Kontext einfügen.

4. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist dem Planteil zu entnehmen.

5. Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

5.1 Lage und Topographie

Das Plangebiet liegt zwischen den Straßen „Raidhalde“ und „Hofberg“. Im Süden ist die Fläche leicht nach Süden geneigt, der Norden des Plangebietes besteht aus einem Steilhang.

5.2 Nutzung

Die bisherige Nutzung ist Weide, teilweise überstellt mit Obstbäumen.

5.3 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet ist überwiegend im Eigentum der Stadt Murrhardt, auf eine Umlegung kann verzichtet werden.

5.4 Vorhandener Baubestand

In der Südostecke des Plangebietes wurde bereits im Vorgriff auf die Bebauungsplanänderung ein Doppelhaus genehmigt und errichtet. Weitere Baulichkeiten sind bis auf eine Hütte nicht vorhanden.

5.5 Vorhandene Erschließungsstraßen

Das Plangebiet wird durch die neu gebaute Straße „Raidhalde“ erschlossen, die bis zur südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs ausgebaut ist. Diese wird nach Westen fortgeführt.

6. Der Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Im Westen, Norden und Osten grenzen wohnbaulich genutzte Grundstücke an, im Süden verbleibt eine Grünfläche zwischen der geplanten Verlängerung der Straße „Raidhalde“ und der Bahnlinie.

7. Erschließung und Verkehr

7.1 Fließender Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt durch die bestehende Straße „Raidhalde“. Diese wird nach Westen fortgeführt und bildet einen Erschließungsring. Von diesem Ring gehen in westlicher und östlicher Richtung zwei kurze Stichstraßen ab, die drei bzw. vier Grundstücke erschließen. Ein Teil des Erschließungsringes ist vom Ausbau her aufgrund der schwierigen topografischen Situation als Einbahnstraße vorgesehen. Dies ist im Planteil vermerkt. Die Fahrbahnbreiten richten sich nach der RAS 06, Kap. 4. Der Begegnungsverkehr zweier PKW bei reduzierter Geschwindigkeit ist gegeben. Im Zuge der Einbahnstraße sind Breiten gewählt, die das Vorbeifahren an einem zum Zwecke des Be- und Entladens oder Ein- und Aussteigens haltenden Fahrzeug bei eingeschränktem Bewegungsspielraum und Sicherheitsraum ermöglicht.

7.2 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze müssen auf dem privaten Grundstück nachgewiesen werden. Die Anzahl richtet sich nach den Festsetzungen der Stellplatzsatzung der Stadt Murrhardt. An der südlichen Geltungsbereichsgrenze und vor dem Grundstück 1429/7 sind insgesamt 14 öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Diese sind für das Quartier ausreichend.

7.3 Fußgängerverkehr

Entlang des Erschließungsringes ist ein begleitender Gehweg mit einer Breite von 1,50 m geplant. Entlang den kurzen Stichstraßen, die als Wohnwege ausgebaut werden, sind keine Gehwege vorgesehen.

7.4 Landwirtschaftlicher Verkehr

Das landwirtschaftliche Wegenetz wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt.

7.5 Abwasserbeseitigung

Das anfallende Abwasser wird im Trennsystem erfasst und der bestehenden Kanalisation zugeführt werden.

Nach der „Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“, in Kraft getreten am 01.01.1999, ist die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser durch Versickerung oder Ableitung vorzunehmen, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Aufgrund der topografischen Situation und des Untergrunds (teilweise Rutschhang) wird das Gebiet im Trennsystem entwässert und auf eine dezentrale Rückhaltung und Versickerung verzichtet.

Befestigte Flächen für Parkplätze, Zufahrten und Gehwege sind, soweit möglich, wasserdurchlässig zu befestigen oder breitflächig in die angrenzenden Grünflächen zur Versickerung zu bringen. Damit wird der Abfluss wesentlich verringert.

7.6 Hochwasserabfluss

Das Gebiet liegt nicht in einem Bereich, der von Hochwasser betroffen ist.

7.7 Grundwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten.

7.8 Wasserversorgung

Die vorhandene Trinkwasserversorgung ist ausreichend. Für das Plangebiet besteht ein ausreichender Betriebs- und Wasserdruck. Auch die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung kann sichergestellt werden.

7.9 Abfallentsorgung und Wertstoffe

Die Befahrbarkeit des Erschließungsringes mit Fahrzeugen der Müllabfuhr für den anfallenden Hausmüll ist gewährleistet. Die Stichstraßen können voraussichtlich nicht angedient werden. Hier ist die Bereitstellung der Müllbehälter am Straßenrand des Erschließungsringes erforderlich. Aufgrund der geringen Länge dieser Straßenstiche (kleiner 50 m) ist dies auch zumutbar. Der Standort ist im Planteil dargestellt.

7.10 Altablagerungen

Im Plangebiet sind bisher keine Altablagerungen oder Untergrundverunreinigungen bekannt.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen solche angetroffen werden, ist nach § 7 Abs. 1 Bodenschutzgesetz das Landratsamt Rems-Murr-Kreis zu verständigen.

7.11 Sonstiges Versorgungs- und Verkehrswegenetz

Der Anschluss an das sonstige Versorgungsnetz, insbesondere für Strom und Telekommunikation werden im Zuge der Erschließungsarbeiten hergestellt.

Südlich des Geltungsbereichs befindet sich eine Strecke der Deutschen Bahn AG. Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG als Angrenzer frühzeitig zu beteiligen. Bei der Bauausführung sind ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bahnbetriebs zu beachten.

8. Bauliche Nutzung

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die überplante Fläche ist als Wohngebiet ausgewiesen. Aufgrund der Lage im Stadtgebiet und der Erschließungssituation, die durch ein bestehendes Wohngebiet führt, wurden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen. Für solche Nutzungen stehen in der Stadt Murrhardt günstigere Standorte zur Verfügung. Ein Teil der Fläche bleibt als Grünfläche im derzeitigen Zustand erhalten.

8.2 Grundflächenzahl

Als Grundflächenzahl wurde 0,4 gewählt, um eine flächensparende Bebauung der Grundstücke und eine angemessene Verdichtung sicherzustellen.

8.3 Zahl der Vollgeschosse

Aus Gründen einer effektiven Ausnutzung der Baugrundstücke werden zwei Vollgeschosse zugelassen.

8.4 Bauweise

Aus städtebaulichen Gründen ist eine offene Bauweise vorgesehen. Dies fügt sich in die Umgebungsbebauung ein und entspricht auch der Nachfrage der Bürger.

8.5 Flächen für Garagen und Stellplätze

Aus städtebaulichen Gründen sind die Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie sind zudem 5,0 m von der Verkehrsfläche abzurücken, um zusätzliche Stellfläche zu schaffen. Da die Verkehrsanlagen auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden, ist in einzelnen Abschnitten der Erschließungsstraße ein Parken nicht möglich. Daher liegt für diese Festsetzung ein städtebaulicher Grund vor.

Carports werden in der Regel ganz oder teilweise offen ausgeführt. Daher dürfen diese bis 1,0 m an die Verkehrsfläche heranrücken. Die zur öffentlichen Verkehrsfläche zugewandte Seite darf nicht geschlossen ausgeführt werden, wenn der Abstand zur Verkehrsfläche 5,0 m unterschreitet. Dies ist aus gestalterischen Gründen notwendig, um eine städtebaulich aufgelockerte Ansicht des öffentlichen Raumes sicherzustellen.

8.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine zu hohe Verdichtung durch Mehrfamilienhäuser zu vermeiden, für die die Verkehrsanlagen nicht ausgelegt sind, wird die Zahl der Wohnungen im Gebäude begrenzt.

8.7 Von der Bebauung freizuhalten Flächen (Sichtfelder)

Die festgesetzten Sichtfelder sind im Planteil eingezeichnet. Aus Gründen der Verkehrssicherheit müssen diese Flächen von einer sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung oder Einfriedung freigehalten werden.

8.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Befestigte Flächen, insbesondere Zufahrten und Stellplätze müssen möglichst wasserdurchlässig befestigt werden. Das Niederschlagswasser wird breitflächig in den Freiflächen um das Gebäude zur Versickerung gebracht, um die Belastung der Kläranlage und der Vorfluter zu reduzieren.

8.9 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

Auf den festgesetzten Flächen sind zur Ver- und Entsorgung der Oberlieger eine Wasserleitung und eine Abwasserleitung verlegt. Auf die Leitungen kann auch zukünftig nicht verzichtet werden. Da sie künftig über private Grundstücke verlaufen, ist die Belastung mit Leitungsrechten zur Sicherung der Erschließung erforderlich.

8.10 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die festgesetzten Pflanzgebote und -bindungen dienen der Durchgrünung der Baugrundstücke und dem Erhalt von Grünflächen, die schon im bisherigen Bebauungsplan als Streuobstwiesen festgesetzt waren.

8.11 Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen

Beim Bau der Erschließungsstraßen entstehende Böschungen gehören zum Baugrundstück und müssen in die Gartengestaltung einbezogen werden. In der Regel werden die angrenzenden Grundstücke der Verkehrsfläche angeglichen, so dass im Endzustand keine Böschungen sichtbar sind.

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

8.12 Höhenlage der baulichen Anlage

Durch die Festsetzung einer Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EGFH) wird eine gleichmäßige Bebauung erreicht. Bei Verschiebung der Lage des Gebäudes innerhalb des Baustreifens kann die Erdgeschossrohfußbodenhöhe entsprechend der Hangneigung geändert werden.

Außerdem gewährleistet die Festsetzung von Erdgeschossrohfußbodenhöhen die Planung einer ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung.

8.13 Bauflächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen oder Sicherungen erforderlich sind.

Mit Datum vom 29.03.1993 wurde durch das Ingenieurbüro Geologischer-Daten-Service eine hydrogeologische Erkundung für das Plangebiet aufgestellt. Dabei wurde in keinem der Aufschlüsse Grund- oder Schichtwasser angetroffen. Außerdem wurden keine schlechttragenden Bodenschichten in den Aufschlüssen vorgefunden.

Nach Aussagen von Bewohnern ist jedoch der Hang im nordwestlichen Teil des Plangebietes bereits einmal ins Rutschen geraten. Daher sind bei Baumaßnahmen Hangsicherungsmaßnahmen durchzuführen. Nach Fertigstellung der Gebäude muss der Hangbereich dauerhaft gesichert werden.

8.14 Gebäudehöhen

Die Ansicht der Gebäude wird wesentlich durch die Trauf- und Firsthöhe bestimmt. Sie wird aus städtebaulichen Gründen festgesetzt, damit sich das überplante Gebiet gut in die bereits bestehende Bebauung im Osten und Norden einfügt.

9. Örtliche Bauvorschriften

9.1 Einfriedungen

Aus städtebaulich-gestalterischen Gründen sind übermäßig hohe Einfriedungen zum öffentlichen Raum nicht erwünscht. Eine Begrenzung der Höhen dient nebenbei der Verkehrssicherheit. Insbesondere beim Ausfahren aus Garagen und Stellplätzen kann der rückwärtige Verkehrsraum so besser eingesehen werden und Kinder sind damit besser geschützt.

9.2 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke

Gemäß § 2 (1) LBO sind die Aufschüttungen und Abgrabungen als bauliche Anlagen zu betrachten. Selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen bis 3 m Höhenunterschied sind nach § 50 (1) LBO verfahrensfrei.

Grundsätzlich wird die Höhe der Grundstücke der Höhenlage der Verkehrsflächen angeglichen. Um jedoch zwischen den privaten Grundstücken keine unzumutbaren Beeinträchtigungen des jeweiligen Nachbarn auszulösen, sind selbständige Geländeänderungen nur bis maximal 1,5 m vom jetzigen Gelände zugelassen. Ausnahmen können genehmigt werden. Ansonsten werden Geländeänderungen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben im Zuge des Bauantrags genehmigt.

Aus gestalterischen Gründen sind Stützbauwerke mit mehr als 1,0 m sichtbarer Höhe nur ausnahmsweise zugelassen, wenn die Topografie dies unbedingt erfordert.

9.3 Versorgungsleitungen

§ 74 (1) 5 LBO ermöglicht durch Satzung die Festsetzung einer Bauvorschrift über die Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen. Unter die genannten Leitungen fallen Leitungen mit Nennspannungen bis 1000 Volt (Wechselstrom) bzw. 1500 Volt (Gleichstrom) und Fernmeldeleitungen. Es handelt sich hier um ein schutzwürdiges Gebiet, welches Einfluss auf die Ortsansicht nimmt. Dachständer und Freileitungen wirken sehr störend, deshalb wurden diese untersagt. Im Interesse der Sicherheit und der Gestaltung sind die Versorgungsleitungen nicht über Dachständer, sondern als Erdkabel zu führen.

9.4 Stellplätze

Die Anzahl der baurechtlich notwendigen Stellplätze ist in der Landesbauordnung festgesetzt. Die Stadt Murrhardt hat von der Ermächtigung der Landesbauordnung Gebrauch gemacht, die Anzahl der baurechtlichen notwendigen Stellplätze im Stadtgebiet nach den örtlichen Erfordernissen zu regeln. Daher ist die rechtskräftige Stellplatzsatzung der Stadt Murrhardt, inkraftgetreten am 15.06.1996, bei der Ermittlung der notwendigen Stellplätze anzuwenden.

10. Planungsstatistik

Bruttowohnbauflächen (Gesamtfläche)	ca. 12.456 qm	100,00 %
Nettowohnbauflächen	ca. 9.309 qm	74,73 %
Verkehrsflächen (Fahrbahn, Verkehrsgrün)	ca. 2.097 qm	16,84 %
Grünflächen (Streuobstwiesen)	ca. 1.050 qm	8,43 %
Vorgesehene Wohneinheiten geplant (21 Gebäude)	ca. 32 WE	
Vorgesehene Einwohner, wobei 2,5 EW je WE angenommen wurden	ca. 80 EW	
Bruttowohndichte (Einwohner je ha bezogen auf die Bruttowohnbauflächen)	ca. 64 EW/ha	

11. Kostenschätzung

11.1 Direkte Folgekosten

Kosten für Erschließungsarbeiten des Plangebietes, z. B. Kanalisation, Wasserversorgung, usw. fallen aus heutiger Sicht folgende an:

Schmutzwasserkanalisation, einschließlich Hausanschlüsse	ca.	192.000,- €
Regenwasserkanalisation, einschließlich Hausanschlüsse	ca.	192.000,- €
Wasserversorgung, einschließlich Hausanschlüsse	ca.	140.000,- €
Straßenbau/Straßenbeleuchtung	ca.	325.000,- €
Bepflanzung	ca.	10.000,- €
<hr/>		
Gesamtkosten	ca.	859.000,- €

11.2 Indirekte Folgekosten

Indirekte Folgekosten, insbesondere für die Infrastruktur der Stadt Murrhardt (Kindergarten, Schule und ähnliches), sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Teil B

Umweltbericht zum Bebauungsplan und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften
"Raidhalde – 1. Änderung" in Murrhardt gem. § 9 (8) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO

12. Umweltbericht

Durch diesen Bebauungsplan und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wird ein rechtskräftiger Bebauungsplan geändert. Die überplante Fläche ist daher als Innenentwicklungsfläche nach § 13a BauGB anzusehen. Die Eingriffe, die aufgrund der vorliegenden Planung zu erwarten sind, waren bisher schon zulässig. Daher ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung, kein Umweltbericht und keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu erstellen.

Die Umweltbelange sind dennoch bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Teil C

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde durch Dipl.-Biol. Silke Czarny, Murrhardt erbracht (siehe nachfolgende Seiten).