

Begründung zum Bebauungsplan "Franzenklinge I - Änderung" in Murrhardt gem. § 9 (8) BauGB

1. Raumordnungs- und landesplanerische Situation

Siehe Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan 1990 (Stand Dezember 1983).

2. Erfordernis der Planaufstellung

Das vorliegende Gebiet ist teilweise bereits bebaut. In Murrhardt besteht dringender Wohnbedarf für die Bevölkerung. Die Nachfrage, insbesondere nach preiswerten Wohnungen, ist größer als das Angebot auf dem Wohnungsmarkt. Deshalb soll die heute noch mögliche Erschließung von Baulücken gelenkt, die vorhandene Bebauung geordnet und das Gebiet entsprechend den minimalen Verkehrserfordernissen erschlossen werden. Mit dem Bebauungsplan werden hierfür die rechtlichen Grundlagen geschaffen.

3. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Murrhardt wurde mit Erlaß vom 09.04.86 durch das Landratsamt Rems-Murr-Kreis 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. Deshalb sind die Bauflächen als "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen (siehe Ziff. 9.1).

5. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

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

Deshalb wird das Plangebiet begrenzt:

Im Nordwesten und

Nordosten durch: Flst. 735, 734 und 599 (Großkeebach und Friedenstraße;

im Osten durch: Flst. 600, 600/3, 600/2, 599/9, 601/11, 601/5 und 601/4;

im Süden durch: Flst. 604 (Römerstraße);

im Westen durch: Flst. 636 (Gallierstraße) und 609.

6. Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

6.1 Lage und Topographie

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Teil der Stadt Murrhardt, westlich der Riesbergstraße in Richtung Vorderwestermurr (L 1119). Das Gelände liegt zwischen 297 und 312 m über NN und fällt teilweise steil nach Norden ab.

6.2 Nutzung

Ein großer Teil des Plangebietes ist mit Wohngebäuden bebaut. Diese sind umgeben von großzügigen Gartenanlagen.

6.3 Eigentum

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind mit Ausnahme der Verkehrsflächen (Keltenstraße) in privater Hand. Soweit Teile davon für den Ausbau der Erschließungsstraße benötigt werden, erwirbt diese die Stadt Murrhardt.

6.4 Vorhandener Baubestand

Auf die bestehenden Gebäude ist mit dieser Planung Rücksicht genommen worden. Innerhalb des Plangebietes befinden sich die Wohngebäude Friedenstraße 38, Keltenstraße 6, 8 und 9 sowie Römerstraße 40 und 42. Im östlichen Teil befindet sich in der Grünfläche ein Schuppen (Friedenstraße 44/1).

Die vorhandene Bebauung besteht aus ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern mit Satteldächern unterschiedlicher Dachneigung.

6.5 Vorhandene Erschließungsstraßen

Die Zufahrt zu den bebauten Grundstücken erfolgt über schmale Wege, zum Teil auf privaten Grundstücken.

7. Der Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Die unmittelbar angrenzenden Flächen westlich, nördlich, östlich und südlich sind überwiegend mit Wohngebäuden bebaut. Einzelne noch vorhandene Baulücken sind zur Bebauung vorgesehen. Im Südwesten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

8. Erschließung und Verkehr

8.1 Fließender Verkehr, ruhender Verkehr, Fußgängerverkehr

Es ist vorgesehen, die Keltenstraße mit einer Breite von 4,0 m nach Süden zu verlängern. Damit ist der Begegnungsverkehr zweier PKW nach den Grundsätzen der EAE 85 gerade noch möglich, wenn neben der Fahrbahn 25 cm Lichtraumprofil freigehalten werden. Zur Erleichterung des Begegnungsverkehrs, und um auch die Vorbeifahrt eines Pkw's und eines Lkw's zu ermöglichen, wird in der nördlichen Kurve eine Ausweichstelle mit 5,0 m Breite angeordnet. Auf die Herstellung einer Wendeanlage muß verzichtet werden. Über entsprechende Baulasten soll jedoch sichergestellt werden, daß die Garagenzufahrten zum Wenden zur Verfügung stehen.

Der südliche Bereich wird über eine 3 m breite Zufahrt von der Römerstraße aus nach Norden erschlossen.

Dazwischen wird für den Fußgänger eine Gehwegverbindung mit 2,0 m Breite geschaffen.

Im Südwesten soll für den Fußgänger durch eine Treppenanlage die Verbindung von der Römerstraße zur Gallierstraße sichergestellt werden.

Auf die Anlegung von öffentlichen Parkflächen wird verzichtet. Private Stellplätze und Garagen sind auf den bebauten Grundstücken bereits vorhanden oder werden geschaffen.

8.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt entsprechend der Hangneigung in die Friedenstraße nach Norden. Erforderliche Abwasserleitungen werden neu verlegt.

8.3 Wasser- und Gasversorgung

In der Keltenstraße werden Wasserleitungen neu verlegt. Die Hochbehälter der Stadt Murrhardt gewährleisten einen ausreichenden Betriebs- und Wasserdruck. Außerdem wird das Gebiet an das Versorgungsnetz der Erdgasleitungen angeschlossen.

8.4 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.

8.5 Müllbeseitigung

Die Keltenstraße kann mit Müllfahrzeugen nicht durchgehend befahren werden, Wendemöglichkeiten sind nicht vorhanden. Deshalb haben die Anlieger die Müllbehälter am Tage der Entleerung an der Friedenstraße bzw. der Römerstraße bereit zu stellen.

9. Bauliche Nutzung

9.1 Art der baulichen Nutzung

Auf Grund der bestehenden Bebauung ist der Planbereich als "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen. Wegen der minimalen Verkehrserschließung sind die im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen ausgeschlossen.

9.2 Grund- und Geschoßflächenzahl

Die Grundflächenzahl von 0,3 entspricht der vorhandenen Bebauung, einschließlich eventueller Erweiterungen. Die Geschoßflächenzahl ist auf Grund der zugelassenen zweigeschossigen Bebauung auf das Doppelte der Grundflächenzahl festgesetzt.

Im Interesse der Wohnnutzung sind die Flächen der Garagen und Stellplätze in Vollgeschossen der Gebäude nicht auf die Geschoßfläche anzurechnen. Der dadurch freiwerdende Anteil der Geschoßfläche kann für zusätzlichen Wohnraum genutzt werden.

9.3 Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend der bestehenden Bebauung des Bereiches erhalten die Gebäude maximal zwei Geschosse, wobei das zweite Geschoß auf Grund der Höhenbeschränkung (vgl. Ziff. 9.13) im Dachraum oder Sockel liegt.

9.4 Bauweise

Die Bebauung soll in offener Bauweise ausschließlich mit Einzelhäusern erfolgen. Eine dichtere Bebauung ist auf Grund der minimalen Verkehrserschließung nicht möglich.

9.5 Stellung der baulichen Anlagen

Mit der Festlegung der Firstrichtung wird die bestehende Bebauung, die Belichtung, die Sicht und Topographie berücksichtigt. Festgelegt ist die Hauptfirstrichtung der Gebäude. Winkelbauten und Anbauten, bei denen der kürzere First von der Hauptrichtung abweicht, sind möglich.

9.6 Flächen für Garagen und Stellplätze

Die vorhandene Grünfläche im Osten des Planbereiches soll erhalten werden. Deshalb ist die Errichtung von Garagen und Stellplätzen hier ausgeschlossen.

Ansonsten sind aus gestalterischen Gründen die Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur dann zugelassen, wenn diese Anordnung in Verbindung mit dem Wohnhaus zweckmäßig erscheint.

9.7 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind im Plangebiet innerhalb des Baustreifens zugelassen. Wünschenswert ist die Errichtung von solchen Anlagen jedoch nur im rückwärtigen Teil der Baugrundstücke, so daß das Straßenbild durch Nebenanlagen im Vorgartenbereich nicht beeinträchtigt wird.

Der bestehende Schuppen auf Flst. 601/1 dient auch der Bewirtschaftung des Grundstücks. Deshalb sind in der Grünanlage solche Nebenanlagen zugelassen.

9.8 Sichtfelder

Gemäß Ziffer 5.2.2.5 der EAE 85 ist auf die Freihaltung einer Annäherungssicht bei der Einmündung der Keltenstraße in die Friedenstraße verzichtet worden. Der Größe der Anfahrtsicht wurde gemäß Tabelle 14 der EAE 85 eine Geschwindigkeit von 40 km/h bei einer Einstufung als Anliegerstraße zugrunde gelegt. Dabei ergibt sich ein minimales Sichtfeld, welches freigehalten werden muß.

9.9 Zahl der Wohnungen

Auf Grund der besonderen Lage des Plangebietes am Rande der Bebauung und der besonderen Eigenart der bereits bestehenden Bebauung sowie der sparsamen Verkehrserschließung wurde die Zahl der Wohnungen auf max. 2 pro Wohngebäude begrenzt.

9.10 Leitungsrecht

In der Keltenstraße werden Versorgungsleitungen neu verlegt bzw. bestehende Versorgungsleitungen erneuert. Hierfür ist eine Breite von 3,0 m erforderlich, welche durch die Eintragung eines Leitungsrechtes im mittleren Teil der Keltenstraße sichergestellt wird.

9.11 Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen

Der Ausbau der Keltenstraße zieht auf Grund der Hanglage einen erheblichen Eingriff nach sich. Das Gelände muß über Böschungen auf den privaten Grundstücken abgefangen werden.

Diese entstehenden Böschungen gehören zum Baugrundstück und müssen in die Gartengestaltung einbezogen werden. Es ist vorgesehen, die angrenzenden Grundstücke der Verkehrsfläche anzugleichen, so daß im Endzustand keine Böschungen sichtbar sind.

Im nördlichen Teil der Keltenstraße wird entlang dem Großkeebach eine Stützmauer mit ca. 15 m Länge auf öffentlicher Fläche erforderlich.

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 Grundstücksbesitzer zu dulden.

9.12 Höhenlage der baulichen Anlagen

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

9.13 Gebäudehöhen

Die Ansicht der Gebäude wird wesentlich durch die Höhe der Giebel bestimmt. Entsprechend der bestehenden Bebauung ist die Firsthöhe auf max. 8,8 m über der Erdgeschoßfußbodenhöhe beschränkt. In Verbindung mit der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe wird eine sinnvolle, der Umgebung angepaßte Staffelung der Gebäude erreicht.

9.14 Äußere Gestaltung

Um eine Einfügung in die Umgebung zu erreichen, wurde für die Dachdeckung nur rotes bis braunes Material zugelassen.

9.15 Dachform und Dachneigung

Die bestehenden Gebäude haben überwiegend Satteldächer, vereinzelt auch Walmdächer. Dem passen sich die neuen Gebäude an.

Die Dachneigung von 30 bis 60° entspricht dem Bestand, wobei einzelne Dachflächen außerhalb dieses Rahmens liegen.

Am 13.12.90 hat der Gemeinderat der Stadt Murrhardt eine Dachaufbautensatzung erlassen. Im Interesse einer einheitlichen Gestaltung gelten die Grundsätze dieser Satzung auch für das vorliegende Plangebiet.

Liegende Dachfenster müssen unter 1,5 m² bleiben, um größere reflektierende Flächen zu vermeiden.

Die Dächer der Garagen und Nebenanlagen sollen den Festsetzungen der Hauptgebäude entsprechen, damit sie gestalterisch integriert werden können. Flachdächer auf Garagen und Nebenanlagen müssen in dieser empfindlichen Hanglage begrünt werden.

9.16 Antennen

Auf eine schöne und lebendige Dachlandschaft wird Wert gelegt. Deshalb ist für jedes Wohngebäude nur eine Außenantenne vorgesehen.

9.17 Garagenzufahrten und Stellplätze

Um die Ortskanalisation zu entlasten, soll das anfallende Oberflächenwasser möglichst versickern. Deshalb sind Garagenzufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Befestigungen auszuführen.

9.18 Geländeänderungen

Nach § 52 (1) 17 LBO sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis 2 m Höhenunterschied und 200 cm³ genehmigungsfrei. Dies gilt jedoch nicht für Geländeänderungen mit Anschluß an bauliche Anlagen. Damit würden schwerwiegende Eingriffe in die Landschaft ermöglicht, solche sind jedoch unerwünscht. Deshalb wurde die Zulässigkeit auf max. 0,5 m Veränderung in der Höhe beschränkt. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn damit Kuppen oder Mulden angeglichen werden sollen.

Stützbauwerke, deren sichtbare Wandfläche mehr als 1,0 m Höhe aufweisen müssen im Interesse des Ortsbildes vermieden werden.

9.19 Kulturdenkmale

Auf die Meldepflicht bei Funden im Sinne des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

10. Sonstige Nutzung

Im Osten des Plangebietes befindet sich auf Flst. 601/1 eine Grünanlage. Diese liegt eingeschlossen im innern des bebauten Gebietes. Eine Zufahrt ist nur über ein angrenzendes bebautes Grundstück möglich. Deshalb wurde auf eine Bebauung dieses Flurstücks verzichtet .

11. Planungsstatistik

11.1	Bruttowohnbauflächen (Gesamtfläche)	ca.	11.000 qm	100,0 %
11.2	Nettowohnbauflächen	ca.	8.450 qm	76,8 %
11.3	Verkehrsflächen (Fahrbahn, Fußwege, Verkehrsgrün)	ca.	1.300 qm	11,8 %
11.4	Private Grünflächen	ca.	1.250 qm	11,4 %
11.5	Vorgesehene Wohneinheiten 10 Geb.	ca.	20 WE	
11.6	Bruttowohnungsdichte (Wohnungen je ha bezogen auf die Bruttowohnbau- flächen)	ca.	18,2 WE/ha	
11.7	Nettowohnungsdichte (Wohnungen je ha bezogen auf die Nettowohnbau- flächen)	ca.	23,7 WE/ha	
11.8	Vorgesehene Einwohner, wobei 2,2 EW je WE ange- nommen wurden	ca.	44 EW	
11.9	Bruttowohndichte (Einwohner je ha be- zogen auf die Brutto- wohnbauflächen)	ca.	40 EW/ha	

12. Kostenschätzung

12.1 Direkte Folgekosten

12.1.1	Grunderwerbskosten	ca.	30 qm á DM	30,-	= ca. DM	1.000,-
12.1.2	Kanalisationskosten	ca.	140 m á DM	400,-	= ca. DM	56.000,-
12.1.3	Wasserversorgungskosten	ca.	180 m á DM	200,-	= ca. DM	36.000,-
12.1.4	Gasversorgungskosten	ca.	180 m á DM	200,-	= ca. DM	36.000,-
12.1.5	Straßenbaukosten	ca.	1.300 qm á DM	160,-	= ca. DM	208.000,-
12.1.6	Straßenbeleuchtungskosten	ca.	6 St á DM	5.000,-	= ca. DM	30.000,-
<hr/>						
	Gesamtkosten				ca. DM	159.000,-

12.2 Indirekte Folgekosten

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes entstehen der Stadt Murrhardt voraussichtlich keine indirekte 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 der Keltenstraße wird baldmöglichst in Angriff genommen.

Aufgestellt:

Heidenheim, den 19.12.90/07.03.91/12.06.91/09.09.91

ING.-BÜRO FÜR VERMESSUNG,
BAULEITPLANUNG UND STRASSENBAU
HEIMANN JUNGINGER
HOCHBERGWEG 11 71450 11
7920 HEIDENHEIM

Dieses Dokument ist Bestandteil des Originals des vom Gemeinderat am 5.9.1991 als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes "Franzenklinge I - Änderung"



Murrhardt, den 10.10.1991