

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "LANGER BAU" (§ 9 Abs. 8 BBauG)

I. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Der vorliegende Bebauungsplan bezieht sich fast ausschließlich auf die geschlossene Gebäudegruppe Helfergasse 2 - 12, den historischen "Langen Bau" mit den dazugehörigen Grundstücks- und Verkehrsflächen. Die Gebäudegruppe gilt als Kulturdenkmal entspr. § 2 Denkmalschutzgesetz und stellt mit den im Lageplan gekennzeichneten Flächen das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Nr. III der Stadt Murrhardt dar. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, das historische Erscheinungsbild der Gebäudegruppe zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Bei Ausbau- und Umbaumaßnahmen ist die Gestaltung im Ganzen und im Detail dem historischen Vorbild anzugleichen.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Rahmenplan des Planungsbüros Plamper, Stuttgart, entwickelt und wurde notwendig, um den Bereich des Langen Baus samt Umgebung städtebaulich zu ordnen und um den Eigentümern der Gebäude den Um- und Ausbau im gesetzlichen Rahmen zu ermöglichen.

Weitere begründende Planziele sind:

- Steigerung des innerstädtischen Dienstleistungsangebots durch teilweise Umnutzung der Gebäude.
- Entfernung der auf der Westseite vorgelagerten Anbauten, dadurch Freilegung der Westfassade und Attraktivierung dieser Fassade durch entsprechende Gestaltung.

II. BEGRÜNDUNG DER EINZELNEN FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Das festgelegte Mischgebiet entspricht der angestrebten neuen Nutzung mit Wohnungen, Geschäften und Läden entspr. § 17 BauNVO.

2. Nutzungsausschluß

Tankstellen fügen sich von Betrieb, Funktion und Gestaltung her nicht in das vorhandene und angestrebte Stadtbild ein, Gartenbaubetriebe scheiden wegen des zu großen Flächenbedarfs aus.

3. Geschoßweise Gliederung

Die geschoßweise Gliederung erfolgt aus besonderen städtebaulichen Gründen und entspricht den Planzielen hinsichtlich Nutzung (Dienstleistungsangebot, Wohnungen) und daraus resultierender Gestaltung auf der Grundlage des historischen Vorbilds.

4. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde entsprechend den vorhandenen Gegebenheiten, die auch den Planzielen entsprechen und unter Berufung auf § 17 Abs. 9 BauNVO festgesetzt (Zahl der Vollgeschosse, GRZ, GFZ).

5. Bauweise

Die gewählte geschlossene Bauweise für die Hauptgebäudegruppe entspricht der Zielsetzung, ebenso die besondere Bauweise für den südlichen Anbau, der einseitig an das Gebäude Helfergasse 14 angebaut sein soll.

6. Baulinie, Baugrenze

Die Baulinie führt zur Beibehaltung der Gebäudegruppen, die Baugrenze beläßt gewollte planerische Freiheit für den nicht historischen Anbau.

7. Abzubrechende Gebäude

Die Entfernung der nachträglichen Anbauten an die historische Gebäudegruppe ist notwendig, um das historische Erscheinungsbild wieder herzustellen (§ 39 d BBauG).

8. Öffentlicher Durchgang

Der im Gebäude Helfergasse 14 vorhandene Durchgang wird der Öffentlichkeit zugänglich und nutzbar gemacht, um eine direkte Fußgängerverbindung aus dem östlich angrenzenden Stadtkernbereich zum Klosterhof zu ermöglichen und damit gleichzeitig den "Langen Bau" attraktiver zu machen. Es handelt sich um eine öffentliche Wegfläche deren Überbauung im Zuge der straßenrechtlichen Sondernutzung zulässig ist.

9. Gehrechte

Das Gehrecht für die Öffentlichkeit auf Privatflächen führt potentielle Kunden zu den Geschäften. Ohne diese Festsetzung bestünde die Gefahr, daß die Einzeleigentümer über ein Schließen ihrer Grundstücksgrenzen die Funktion des Langen Baus als kleine Ladenstraße beeinträchtigen könnten.

10. Stellplätze für Kfz

Trotz der vorgesehenen Tiefgarage "Klosterhof" werden im näheren Geschäftsbereich beim "Langen Bau" noch zusätzliche Kfz-Stellplätze für Ladenkunden benötigt. Die Stellplätze sind auf privater Verkehrsfläche ausgewiesen; die Stellplatzfläche bleibt bei der Errechnung der zulässigen Grundfläche außer Ansatz.

11. Gestaltungsvorschriften

Die bis ins Detail gehenden Gestaltungsvorschriften sollen das Hauptziel des Bebauungsplanes ermöglichen - die Erhaltung bzw. Wiederherstellung der historischen Bausubstanz der Hauptgebäudegruppe, ebenso die gestalterische Anpassung des südlichen Anbaus.

12. Gestaltungssatzung

Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften werden durch die Bestimmungen der Gestaltungssatzung ergänzt.

13. Dachform, -art, -gestaltung

Die Festsetzungen für das Dach der Hauptgebäudegruppe resultieren aus den historischen Gegebenheiten und entsprechen somit den Planzielen.

14. Bepflanzung

Für die kleinen privaten Grünflächen wurden neue Pflanzgebote ausgesprochen, um die befestigten Flächen aufzulockern und den Anblick der Westfassade zu beleben und ansprechend zu bereichern.

15. Erschließung

Der "Lange Bau" ist bereits heute voll erschlossen durch den Klosterhof (O.W. 4) und die Helfergasse (O.W. 5). Die Fußgängerpassage von der Unteren Hirschgasse zum Klosterhof wurde bereits im Rahmen der Stadtsanierung ausgeführt. Neue Erschließungsmaßnahmen sind nicht notwendig.

16. Öffentlicher Nahverkehr

Die nächste Bushaltestelle befindet sich am Marktplatz in ca. 150 m Entfernung.

17. Kosten

Weitere Kosten entstehen nicht.

18. Folgemaßnahmen

Der Bebauungsplan bildet die Rechtsgrundlage für etwa notwendig werdende Maßnahmen nach dem StBauFG (z.B. Abbruchgebote). Weitere Folgemaßnahmen sind nicht zu erkennen.

Aufgestellt: Murrhardt, den 31.10.1983

Bauverwaltung

Heide
Pfender-

Techn.Beigeordneter