

## Begründung zum Bebauungsplan

" Hausen - Fehl "

---

### 1. Vorgeschichte

Im Jahr 1964 wurde für die Flst.Nr. 197/1 (Braun), 197/2 (Hermann) und 197/3 (Weber-Rieger) jeweils Markung Hausen ein Bebauungsplan aufgestellt. Die Grundstücke sind überbaut. Die Straße wurde noch nicht hergestellt. Die geplante Erschließungsstraße bildet die Fortsetzung der Brucknerstraße, die im Bebauungsplan Alm I ausgewiesen ist.

### 2. Erforderlichkeit

Die Brucknerstraße wird im Zuge der Baugeländeerschließung im Baugebiet Alm I ausgebaut. Es ist deshalb sinnvoll, auch die im Bebauungsplan von 1964 vorgesehene Verlängerung der Brucknerstraße herzustellen, da dann die Straße in einem Zug durchgebaut werden kann. Bisher noch nicht zum bebauungsplanmäßigen Ausbau vorgesehen war der Robert-Stolz-Weg an dem die Grundstücke Geb.Nr. 1 (Siegel-Flst.Nr. 356/4, Markung Hausen-), Nr. 2 (Schramm -Flst.Nr. 196, Markung Hausen-) und Nr. 5 (Schaible -Flst.Nr. 356/5, Markung Murrhardt-) liegen. Da der Robert-Stolz-Weg nur eine kleine Stichstraße ist, sollte der Ausbau dieser Straße gleich mit erfolgen. Da es baurechtlich erforderlich ist, die Bebauung, die durch eine Erschließungsstraße ermöglicht wird zu ordnen und zu leiten, wurden die bebauten bzw. bebaubaren Grundstücksflächen in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

### 3. Bisheriger Bebauungsplan

Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1964 wird mit seinem vollen Inhalt durch diesen Bebauungsplan aufgehoben.

### 4. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplanentwurf ist das Gebiet des Bebauungsplanes mit Ausnahme der ganz oder teilweise einbezogenen Flst. Nr. 356/5, Markung Murrhardt und 194 und 195, Markung

Hausen als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplanentwurf ist entsprechend zu ergänzen.

5. Raumordnung und Landesplanung

Der Bebauungsplan beinhaltet / <sup>überwiegend</sup> bereits bebaute Grundstücke, so daß Belange der Raumordnung und Landesplanung nicht tangiert werden.

6. Grünordnungsplan

Die Neubebauung durch den Bebauungsplan "Hausen-Fehl" aus dem Jahr 1964 ist aus heutiger Sicht nur mit gemischten Gefühlen zu betrachten, da die 3 Baugrundstücke wie ein Finger in die grüne Talaue hinausstechen und eine starke Ausstrahlung in die Landschaft haben. Gemildert wird die Ausstrahlung im Sommer durch den Uferbewuchs der südlich verlaufenden Murr, der einen grünen Laubvorhang bildet. Dieser Vorhang hat im Bereich der Flst.Nr. 208 und 210, Markung Hausen, ein Loch, das geschlossen werden sollte. Da der Abstand zum Baugebiet aber etwa 150 m beträgt, kann der Bebauungsplan dazu selbst keine Aussage mehr machen. Wollte man im Baugebiet selbst durch Pflanzmaßnahmen dafür sorgen, daß die Ausstrahlung in die freie Landschaft vermindert wird, müßten auf der Südseite Laubgehölze gepflanzt werden, die die Besonnung und Belichtung der nach Süden orientierten Aufenthaltsräume beeinträchtigen würden. Nachdem aber die Grundstücke bereits bebaut und die Gärten angelegt sind, wird ein Pflanzzwang mit diesen Auswirkungen als zu weitgehend empfunden. Dafür ist von der Stadt bei der Pflege des Uferbewuchses entlang der Murr daran zu denken, welche Bedeutung dem Grüngürtel im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan zukommt. Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wird angestrebt, südlich der Brucknerstraße einige Bäume zu pflanzen, um die am Hang stehenden Gebäude noch besser abzuschirmen.

7. Gebietsabgrenzung

Durch die Aufnahme des Flst.Nr. 356/5, Markung Murrhardt, in den Bebauungsplan, stellte sich die Frage, ob nicht auch für die gegenüberliegenden Teilflächen der Flst.Nr. 194 und

195, Markung Hausen eine Baumöglichkeit eröffnet werden könnte. Die Bebauung wurde unter der Voraussetzung bejaht, daß sie sich nicht weiter nördlich entwickelt als das Gebäude Robert-Stolz-Weg 5 und daß die Firsthöhe dieses Gebäudes um 1 m unterschritten wird. Ein gut in das Gelände eingepaßter Bauentwurf liegt der Stadt vor. Das Flst.Nr. 206 hätte überwiegend nur als private Grünfläche ausgewiesen werden können. Da dies dem Bestand entspricht, wurde das Grundstück nicht beigezogen. Eine bauliche Nutzung scheidet aus, da es zu schmal ist.

#### 8. Hauptzug des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ermöglicht in erster Linie den Ausbau der Brucknerstraße und des Robert-Stolz-Wegs. Im übrigen beschränkt er sich überwiegend darauf, den heutigen Gebäudebestand festzuschreiben.

#### 9. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem alten Bebauungsplan wird wiederum allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die früher auf den Grundstücken Robert-Stolz-Weg 1 und 2 vorhandene Landwirtschaft ist eingegangen. Soweit noch Kleintierhaltung in bestehenden und baurechtlich genehmigten Gebäuden betrieben wird, haben diese Anlagen Bestandsschutz. Der Eigentümer des Grundstücks Robert-Stolz-Weg 2 hat gewünscht, daß anstelle des Wirtschaftsgebäudes keine Baumöglichkeit für ein Wohnhaus eröffnet wird. Da insbesondere auf den Baugrundstücken Brucknerstr. 25, 27, 29 und 31 wegen ihrer Ausstrahlung in die Landschaft Kleintierställe, womöglich mit Volièren, nicht angelegt werden sollten, wurde für das gesamte Baugebiet die sonst ausnahmsweise gegebene Möglichkeit zur Erstellung von Ställen für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen gestrichen. Für Kleintierhaltung in kleinem Rahmen wird auf unter Nr. 12 (Nebenanlagen) verwiesen.

Auch von einer ausnahmsweisen Zulässigkeit ausgeschlossen wurden Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da diese Anlagen nach ihrem Charakter in das kleine Baugebiet nicht hineinpassen würden.

Da die Baumöglichkeiten im Baugebiet überwiegend bereits genutzt wurden, kann auf die Immissionssituation nur noch hingewiesen werden. Durch die südlich der Brucknerstraße verlaufende eingleisige Eisenbahnlinie und die jenseits der Murr durch das Tal führende Landesstraße 1066 ist das Gebiet immissionsbelastet. Von der Lästigkeit her kann der Lärm der Züge fast vernachlässigt werden. Die Entfernung zur Landesstraße beträgt immerhin etwa 200 m, so daß die Lärmsituation noch als vertretbar eingestuft werden kann. Vorsorglich wurde im Textteil darauf hingewiesen, daß, wenn der in einem allgemeinen Wohngebiet zulässige Dauerschallpegel überschritten wird, auf Kosten des Bauherrn Lärmschutzmaßnahmen zu treffen sind. In diesem Gebiet kommen dafür in erster Linie Schallschutzfenster in Frage.

## 10. Maß der baulichen Nutzung

### 10.1 Zahl der Vollgeschosse

Der vorhandene Gebäudebestand kann durch 2-geschossige Bauweise abgedeckt werden. Bei den Neubauten auf den Grundstücken Brucknerstr. 25 - 31 entsteht aufgrund der steilen Hangneigung ein als Vollgeschoß anzurechnendes freigestelltes Untergeschoß. Bei diesen Grundstücken wurde deshalb durch den Zusatz (I + U) auf diese Tatsache hingewiesen. Bei einem Ausbau des Anwesens Robert-Stolz-Weg 1 ist, aufgrund des vorhandenen Steildaches und des zulässigen Dachaufbaus, darauf zu achten, daß ein als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß nicht entsteht, da auch hier aufgrund der Hangneigung das Untergeschoß als Vollgeschoß anzurechnen sein wird.

#### 10.2 Grundflächenzahl

Der aufgehobene Bebauungsplan sah eine GRZ von 0,3 vor, die aber nicht ausgenutzt werden konnte, da der Baustreifen lediglich eine Hausgrundfläche von etwa 180 qm zuließ. Dies ermöglichte folgende GRZ:

Brucknerstr. 25	0,15
Brucknerstr. 27/29	0,154
Brucknerstr. 31	0,13.

Abgeleitet von dieser Tatsache wurde deshalb für das gesamte Plangebiet eine GRZ von 0,15 festgesetzt. Diese große Grünflächen garantierende Bestimmung ist am Übergang zwischen bebauter Ortslage und der freien Landschaft sinnvoll und wünschenswert. Eine aufgelockerte Bebauung läßt einen ausreichenden Grünbestand auf den Privatgrundstücken und dadurch eine günstige Einbindung in das Landschaftsbild erwarten.

#### 10.3 Geschoßflächenzahl

Es wurde eine GFZ von 0,37 nach folgenden Überlegungen festgelegt:

1. GFZ für anzurechnendes UG	0,15
2. GFZ für anzurechnendes EG	0,15
3. GFZ für mögliche Aufenthaltsräume im DG	<u>0,07</u>
Gesamt-GFZ	0,37

Damit wird eine wirtschaftliche Nutzung der durch die GRZ vorgegebenen zulässigen Grundfläche gewährleistet.

#### 11. Bauweise und Größe der Baukörper

An der Nahtstelle zwischen Außenbereich und Bebauung sind intensiv bebaute Grundstücke nicht erwünscht. Es wurde zwar offene Bauweise festgesetzt, die dann aber möglichen Doppelhäuser oder Hausgruppen ausgeschlossen. Von der Planung beabsichtigt sind nur Einzelhäuser. Da auch ein

Einzelhaus als großer Baukörper erstellt werden kann (Mehrfamilienhaus) wurde vorgeschrieben, daß Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen enthalten dürfen. Ausnahmen sollen für eine im Dachraum oder Untergeschoß noch mögliche 2. Einliegerwohnung erteilt werden können, weshalb die Bauvorschrift über die Art der baulichen Nutzung entsprechend gefaßt wurde. Da die BauNVO in § 4 Abs. 4 diese Beschränkung nur für einen Teil des Baugebiets zuläßt, wurde Flst. Nr. 356/4, Markung Murrhardt davon ausgenommen. Für dieses Grundstück läßt sich dies noch am ehesten vertreten, da es von Bebauung umgeben ist und an den verdichteten Bereich der Reihenhäuser im Baugebiet Alm I angrenzt. Da die Erfahrung gezeigt hat, daß ein Doppelhaus von seinen Proportionen her durchaus dasselbe Erscheinungsbild wie ein Einzelhaus bieten kann, wurde vom Einzelhauszwang eine Ausnahmemöglichkeit vorgesehen. Wird das Gewicht und die Ausstrahlung eines Baukörpers jedoch zu stark, soll von der Ausnahmemöglichkeit kein Gebrauch gemacht werden.

#### 12. Überbaubare Fläche

Bei der Ausweisung der überbaubaren Fläche wurde darauf geachtet, daß die zulässige Grundfläche auf jeden Fall innerhalb der überbaubaren Fläche untergebracht werden kann. Für das Grundstück Robert-Stolz-Weg 2 wurde der Baustreifen deshalb so groß ausgewiesen, um dem Eigentümer die Wahl zwischen Anbau oder Neubau (Abbruch des alten Gebäudes und Wohnmöglichkeit während der Bauzeit) einzuräumen.

#### 13. Dachform und Dachneigung

Im Baugebiet sind die Gebäude mit Satteldächern erstellt. Auch das Walmdach wird für möglich gehalten, da ein Gebäude in der Regel um so ruhiger wirkt, desto mehr Dachfläche es zeigt.

Mit der festgelegten Dachneigung wird überwiegend der Bestand festgelegt. Obwohl das Anwesen Robert-Stolz-Weg 1 eines Tages inmitten von flacheren Dächern stehen wird, ist das vorhandene Steildach in seiner Länge und seinen

Proportionen so gelungen und bodenständig, daß es beibehalten werden sollte. Für das Flst.Nr. 196, Markung Hausen, wurde eine Dachneigung von 25 - 35° festgelegt, Dadurch wird ein Übergang in der Dachneigung zwischen dem steileren Dach des Anwesens Robert-Stolz-Weg 1 und den Gebäuden an der Brucknerstr. 25 - 31 bewirkt. Grundsätzlich wurden wegen der überwiegenden flachen Dachneigungen Dachaufbauten ausgeschlossen. Im Hinblick auf das Anwesen Robert-Stolz-Weg 1 wurde aber eine Ausnahmemöglichkeit eröffnet.

#### 14. Stellung und Höhenlage der Gebäude

14.1 Die im Lageplan festgelegten Firstrichtungen entsprechen dem Bestand.

14.2 Da die Gebäude überwiegend stehen, wurde auf die altbewährte Festsetzung der Traufhöhe, wie auch im alten Bebauungsplan enthalten, zurückgegriffen. Der Spielraum des Architekten und Bauherrn, der durch die variable Länge des Dachvorsprungs und die Geländegestaltung entsteht, wird hingenommen. Um Auswüchsen vorbeugen zu können, wurde aber bei der Geländemodellierung der Stadt ein Mitspracherecht eingeräumt, da bei Veränderungen des Geländes um mehr als 50 cm eine Ausnahmegewilligung notwendig wird.

14.3 Um die Ausstrahlung des auf Flst.Nr. 194 möglichen Gebäudes in das Tal nicht stärker werden zu lassen als das Gebäude Robert-Stolz-Weg 5, wurde die maximale Firsthöhe auf 1 m unterhalb der Firsthöhe dieses bereits bestehenden Gebäudes beschränkt.

#### 15. Nebenanlagen

Da mit dem Ausschluß der ausnahmsweise zulässigen Kleintierställe noch nicht die kleineren Tierhaltungen erfaßt

sind, diese aber auf den von der Landesstraße her einsehbaren Hanggrundstücken unerwünscht sind, wurde bestimmt, daß Vollièren oder kleinere Stallgebäude nicht zulässig sein sollen. Für andere Nebengebäude (z.B. Geräteschuppen) wurde eine Erstellung außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen. Um für Fälle, die für das Erscheinungsbild der Baugrundstücke und ihre Ausstrahlung in die Landschaft unschädlich sind, kann eine Ausnahme zugelassen werden.

## 16. Erschließung

### 16.1 Straßen

Die Brucknerstraße kommt aus dem Baugebiet Alm I mit einer Fahrbahnbreite von 5.50 m an der Bebauungsplan-gebietsgrenze an. Der nach Norden abzweigende Robert-Stolz-Weg dient der ausschließlichen Erschließung für nur 1 Baugrundstück (Flst.Nr. 356/5) und der anteiligen Erschließung der Eckflächen der Flst.Nr. 356/4, Markung Murrhardt und Flst.Nr. 196, Markung Hausen. Das Gelände steigt am östlichen Wegrand durch eine Böschung stark an. In die Baugrundstücke sollte nicht ohne Not eingegriffen werden. Für die kurze Stichstraße von etwa 60 m Länge wurde deshalb eine Fahrbahnbreite von 3.50 m festgelegt. Der Schrammbord mit 0,25 ist notwendig, weshalb sich zwangsläufig durch die vorgegebene Breite des Wegegrundstücks ein Gehweg von 1.25 ergibt, der sich aber in der Einmündung in die Brucknerstraße wieder auf 1.50 m erweitert. Den Versorgungsfahrzeugen wird zugemutet, daß sie eine Strecke von etwa 50 m rückwärts fahren.

Die Brucknerstraße dient nach der Einmündung des Robert-Stolz-Weges der ausschließlichen Erschließung von 4 Wohngebäuden und der anteiligen Erschließung des Anwesens Robert-Stolz-Weg 2. Bei einer Länge von 130 m kann den Versorgungsfahrzeugen nicht zugemutet werden, daß sie diese Strecke rückwärts fahren, weshalb ein Wendehammer eingeplant werden mußte. Für den trotzdem geringen Fahrverkehr wurde eine Fahrbahnbreite

von 4.50 m als ausreichend erachtet. Der Gehweg wird 1.50 m breit mit Hochbordrandsteinen angelegt werden.

#### 16.2 Abwasser

Die Grundstücke Robert-Stolz-Weg 1, 2 und 5 sind bzw. werden an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Die Gebäude Brucknerstr. 25, 27 und 29 und das Gebäude 31 leiten ihr Abwasser über je eine Dole unter dem Bahndamm hindurch dem Hauptsammler Fornsbach-Murrhardt, der in der Döllgasse verlegt ist, zu. Das Oberflächenwasser der Brucknerstraße, östlich der Einmündung des Robert-Stolz-Weges, könnte nur über einen 6 m tief verlegten Kanal abgeleitet werden. Um die damit verbundenen hohen Kanalbaukosten zu vermeiden, wurde vorgesehen, das Oberflächenwasser in den Seitengraben der Bahn einzuleiten. Von hier aus gelangt das Wasser in die Murr. Sollte dies nicht möglich sein, wird das Abwasser dem inzwischen von der Stadt übernommenen gemeinsamen Abwasserkanal der Geb. 25, 27 und 29 zugeleitet.

#### 16.3 Wasserversorgung

Für die Wasserversorgung sind keine erheblichen Aufwendungen notwendig. Die Gebäude sind bis auf Robert-Stolz-Weg 5 angeschlossen.

#### 16.4 Löschwasserversorgung

Die Wasserleitung ist bis zum Ende der Brucknerstraße verlegt. Sie hat einen Durchmesser von 100 mm und einen Druck von ca. 6 bar. Außerdem kann mit einer Schlauchbrücke über die Bahn aus der Murr Wasser entnommen werden. Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

#### 16.5 Stromversorgung

Das Baugebiet wird vom Kraftwerk Altwürttemberg mit Strom über Freileitungen versorgt.

17. Grünfläche auf Flst.Nr. 356/2

Dieses Kleingrundstück wird zum Ausbau der Einmündung des Robert-Stolz-Weges in die Brucknerstraße in Anspruch genommen. Die Restfläche ist wie geschaffen für eine kleine Grünfläche, die das Siedlungsbild belebt und auch die Möglichkeit bietet, den notwendigen Stromversorgungsmasten der KAWAG einzugrünen. Eine Teilfläche dieses Grundstücks wird vom Eigentümer des Grundstücks Robert-Stolz-Weg 2 als Überfahrt benötigt.

18. Einfriedigungen

Eine Grundstückseinfriedigung wurde nicht zwingend vorgeschrieben. Will ein Grundstückseigentümer sein Grundstück einfriedigen, soll er dies mit einer Hecke tun. Da die Hecken entlang der Brucknerstraße nicht hoch genug sein können, um die Ausstrahlung der bebauten Grundstücke zu mildern, wurde auf eine Höhenbegrenzung verzichtet.

Lediglich im Bereich des ausgewiesenen Sichtdreieckes an der Ecke Brucknerstraße/Robert-Stolz-Weg wurde die Höhe einer etwaigen Hecke wegen der Verkehrsübersicht auf max. 0,60 m begrenzt. Im Bereich der Grundstückszu- und ausfahrten sollte eine Hecke nur so hoch werden, daß der Überblick über die Straße nach links und rechts beim Ausfahren noch gewährleistet ist.

19. Kosten

Zum Ausbau der Straßen, Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung und Kanalisation werden etwa 270.000.- DM notwendig sein. Die Finanzierung erfolgt über die entsprechenden Beiträge und Deckung der Restsumme im Haushalt der Stadt. Die Baumaßnahme ist für 1980 vorgesehen.

20. Folgemaßnahmen

Der Bebauungsplan stellt die Rechtsgrundlage für die Erschließung des Gebiets, ein gesetzliches Umlegungsverfahren oder eine etwa notwendig werdende Enteignung dar.

Murrhardt, 5.5.1980/24.7.1980

Aufgestellt:  
Bauverwaltung

  
(Fremder)  
Techr. Beigeordneter