

Begründung zum Bebauungsplan

" Krummen II "

1. Vorgeschichte

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes war mit Ausnahme des Flst.Nr. 319 bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan "Krummen", genehmigt vom Landratsamt Backnang am 7. September 1962, enthalten. Der rechtskräftige Bebauungsplan reichte bis zur östlichen Grenze der Flurstücke Nr. 334, 335/1 und 335/2, Markung Siegelsberg. Entlang der vorgesehenen Verlängerung der Krummenstraße sollten 12 Gebäude errichtet werden. Der Bebauungsplan wurde aber nur etwa zur Hälfte verwirklicht und die Verlängerung der Krummenstraße nicht gebaut. Vor Realisierung des 2. Teils des Bebauungsplanes kam die Stadt zu dem Ergebnis, daß die fingerartig in die freie Landschaft hinausgreifende Bebauung landschaftlich und städtebaulich heute nicht mehr zu vertreten wäre und deshalb der Bebauungsplan zu reduzieren sei. Planerische Absicht war dabei, auch zu sichern, daß die Gebäude talseits mit nicht mehr als 2 Geschossen in Erscheinung treten.

2. Erforderlichkeit

Die Reduzierung des rechtskräftigen Bebauungsplans und die Überarbeitung desselben ist erforderlich, um die vorgesehene Bebauung landschaftlichen und städtebaulichen Erfordernissen anzupassen. Der den Ortsrand von Siegelsberg in südlicher und östlicher Richtung gestaltende Plan soll als Übergang zwischen freier Landschaft und Wohngebiet dem Grundsatz nach 1-geschossige Bauweise vorsehen. Da es sich jedoch um einen nach Süden und Norden abfallenden Höhenrücken handelt, ergibt sich zwangsläufig ein als

Vollgeschoß anzurechnendes Untergeschoß. Dies ist hinzunehmen.

3. Raumordnung und Landesplanung

Nachdem es sich um die Reduzierung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, werden Belange der Raumordnung und Landesplanung nicht tangiert.

4. Flächennutzungsplan

Das Baugebiet Krummen ist im durch Erlaß des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 4.8.1965, Nr. I 5 Ho-2207 FlNPl Murrhardt-2, genehmigten Flächennutzungsplan enthalten. Die Reduzierung des Baugebiets entspricht deshalb § 8 Abs. 2 Satz 1 BBauG.

5. Grünordnungsplan

Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan sieht für das in Rede stehende Gebiet keine besonderen Maßnahmen vor. Ein Grünordnungsplan ist deshalb nach §§ 7 Abs. 2 und 9 NatSchG nicht erforderlich.

6. Gebietsbeschreibung

Durch den Bebauungsplan findet die Bebauung nach Osten und Süden ihren Abschluß. Die Krummenstraße und Fuchslochstraße sind bereits vorhanden, wenn auch letztere den heutigen Verkehrsanforderungen angepaßt werden muß. Die Bebauung erfaßt einen Höhenrücken, der von der Fuchslochstraße nach Norden mit ca. 18%, nach Westen mit ca. 10% und nach Süden mit ca. 15% abfällt. Die Bebauung eines Teils des Flst.Nr. 319 ist vertretbar, da es sich um eine Senke handelt und das Grundstück sich an die Bebauung entlang der Mönchshaldenstraße anschließt. Das Flst.Nr. 320/2 wurde wegen der Höhenlage nicht mit einbezogen, da ein dort erstelltes Haus eine

zu starke Ausstrahlung in die Landschaft hätte und die Sicherung der Wasserversorgung Schwierigkeiten bereiten könnte. Die bereits vorhandene Bebauung entlang der Krummen- und Fuchslochstraße ist 2-geschossig. Als Übergang zur freien Landschaft setzt der Bebauungsplan 1-geschossige Häuser mit talseits freigestelltem Untergeschoß fest. Die Traufhöhe darf talseits 5,50 m und bergseits 3,00 m nicht überschreiten.

7. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet soll ausschließlich dem Wohnen dienen, weshalb ein reines Wohngebiet festgesetzt wurde. Das Gebiet ist auch von der Umgebung her ruhig gelegen. Der kleinste Abstand zur Verbindungsstraße Murrhardt-Siegelsberg beträgt ca. 60 m und zum beschränkten Gewerbegebiet ca. 300 m, wobei aber das Wohngebiet durch den noch weiter ins Tal vorspringenden Höhenrücken westlich des FW 8 abgeschirmt wird. Vom Verkehrslärm auf der Seebachstraße wird keine Beeinträchtigung der Wohnqualität des Gebiets erwartet, da durch die gegebenen Geländeverhältnisse das Gebiet nur auf eine Strecke von ca. 100 m eine Schalleinwirkung bekommt, im übrigen aber abgedeckt sein dürfte. Hinzu kommt, daß bei einer Einwohnerzahl von ca. 410 Personen (Siegelsberg) das Verkehrsaufkommen nicht stark ist.

8. Maß der baulichen Nutzung

8.1 Zahl der Vollgeschosse

Grundsätzlich ist an 1-geschossige Baukörper gedacht. Da sich jedoch am Hang freigestellte Untergeschosse nicht vermeiden lassen, wurden 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze zugelassen, jedoch zur Erläuterung im Bebauungsplan hinzugefügt, daß es sich bei dem 2. Geschoß allenfalls um ein Untergeschoß handeln darf.

8.2 Grundflächenzahl

Bei der Überplanung wurde davon ausgegangen, daß der Einfamilienhaustyp eine Grundfläche von max. ca. 180 qm erfordert. Diese Fläche wurde zu den geplanten Bau- platzgrößen ins Verhältnis gesetzt und daraus die Grund- flächenzahl ermittelt. Beim Festlegen der Baugrenze wurde darauf geachtet, daß die zulässige Grundfläche innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden kann.

8.3 Geschoßflächenzahl

Bei Hangbebauung können im Untergeschoß talseits noch Wohnräume untergebracht werden. Ebenfalls ist damit zu rechnen, daß auch im Dachraum noch Aufenthaltsräume untergebracht werden. Es wurde deshalb vom Erfordernis einer Geschoßflächenzahl wie bei einer 2-geschossigen Bauweise ausgegangen und jeweils das doppelte der Grundflächenzahl festgesetzt.

8.4 Größe der Baukörper

Um dem Versuch vorzubeugen, Doppelhäuser oder Haus- gruppen in diesem Gebiet unterzubringen, wurde mit Rücksicht auf die Randlage des Gebiets bestimmt, daß nur Einzelhäuser zulässig sind. Um zu vermeiden, daß die Baukörper zu groß werden, wurde vorgeschrieben, daß pro Gebäude nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig sind. Für die Erstellung von Mehrfamilienwohnhäusern soll das Gebiet nicht dienen. Ausnahmen können für eine 2. Ein- liegerwohnung erteilt werden.

9. Dachform und Dachneigung

Für die Randlage der Bebauung und zur Anpassung an die vorhandenen Gebäude wurde das landschaftsgerechte Sattel- dach oder Walmdach festgesetzt. Ein Rahmen bei der Dach-

neigungsbestimmung von 10° wird, unter Inkaufnahme von einhüftigen Dächern in diesem Neigungsbereich, für vertretbar und der Gestaltungsfreiheit dienlich erachtet. Für die Garagen wird Flachdach vorgeschrieben, da diese Nebengebäude in ihrer Höhenentwicklung so gering als möglich gehalten werden sollen und nur durch Flachdach die Grenzabstandsbestimmungen des § 7 Abs. 3 LBO sinnvoll erfüllt werden können.

10. Stellung und Höhenlage der Gebäude

10.1 Stellung

Die Firstrichtung wurde überwiegend parallel zur Erschließungsstraße festgesetzt. In den meisten Fällen weist eine Längsseite der Gebäude nach Süden. Beim Baugrundstück Krummenstr. 17 wurde die Firstrichtung etwas verschwenkt, um die Stellung des Gebäudes nach Topographie und Besonnungsverhältnissen zu verbessern. Beim Bauplatz Fuchslochstr. 6 wurde die Firstrichtung des bereits bestehenden Nachbargebäudes aufgenommen.

10.2 Höhenlage

Für die Bauplätze Krummenstr. 10, 12, 14 und 16 wurde eine Erdgeschoß-Fußbodenhöhe festgelegt, um an dem abfallenden Südhang eine Bebauung zu verhindern, die zum Nachteil der höher liegenden Gebäude verhindert, daß mit den Häusern zu weit herausgefahren wird. Dabei wurde im Auge behalten, daß Bodenabläufe des Untergeschosses noch im natürlichen Gefälle an die Kanalisation angeschlossen werden können. Fest steht aber, daß Entwässerungseinrichtungen im Untergeschoß nach DIN 1986 gegen Rückstau zu sichern sind, da sie unter der Rückstauenebene (Straßenoberfläche) liegen. Sollten Einlieger-

wohnungen mit WC, Bad, Dusche oder Handwaschbecken gebaut werden, sind diese Abwässer über eine Hebeanlage der Kanalisation zuzuleiten.

11. Geh- und Fahrrechte

Für die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke wurde zur Sicherung des Zugangs und der Zufahrt zugunsten der Flst.Nr. 319 und 329 jeweils ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt. Es darf nur für die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Grundstücke genutzt werden.

12. Erschließung

12.1 Straßen

Die Krummen- und Fuchslochstraße sind vorhanden. Die Fuchslochstraße entspricht nicht den heutigen Anforderungen. Die z.Zt. vorhandene Straßenbreite von ca. 5.50 m ist auf 7.50 m zu erhöhen (einseitiger Gehweg mit 1.50 m, Fahrbahn 5.50 m, Schrammbord 0,50 m). Am Ende der Fuchslochstraße wird ein Wendehammer angelegt, so daß LKW's mittlerer Größe (Müllfahrzeug, Ölfahrzeug) wenden können. Das auf Flst. Nr. 319 vorgesehene Gebäude wird über diesen Wendehammer erschlossen. Die Baugrundstücke Krummenstr. 12, 14, 16, 17 und 19 werden über eine ca. 45 m lange Stichstraße mit 3,50 m Fahrbahn, 1,50 m Gehweg mit Hochbordrandsteinen und 0,50 m Schrammbord erschlossen. Es ist zumutbar, daß LKW's auf dieser kurzen Strecke rückwärts ein- oder ausfahren. Auf dieser Straße kann nicht geparkt werden. Für ausreichende Stellplätze haben die Anlieger zu sorgen.

12.2 Fußwege

Wie im vorangegangenen Bebauungsplan bereits vorgesehen, wird von der Mönchshaldenstraße eine Fuß-

gänger Verbindung zur Fuchslochstraße (Fußweg B) und von der Krümmenstraße zum FW 8 (Fußweg A) geschaffen. Der Kinderspielplatz ist dadurch gut und sicher zu erreichen. Die Fußwege sind so breit angelegt, daß sie bei Bedarf als Notstraße benützt oder mit dem Unimog im Winter geräumt werden könnten. Da die Wege in erster Linie den Spaziergängern und den Spielplatzbesuchern dienen, bestehen gegen eine Sperrung im Winter keine Bedenken.

12.3 Ruhender Verkehr

Zur Abdeckung des Bedarfs an privaten Stellplätzen sind die Bauherren verpflichtet. Je Baugrundstück sind 2 Garagen möglich. Für Besucher stehen 4 öffentliche Parkplätze zur Verfügung.

12.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Ortsteil Siegelsberg wird von der Deutschen Bundesbahn mit Omnibussen bedient. Die Haltestelle befindet sich in einer Entfernung von weniger als 5 Gehminuten.

12.5 Kinderspielplatz

Der am Fußgängerweg A gelegene Kinderspielplatz liegt immissionsgünstig und verkehrssicher am Rande des Gebiets.

12.6 Wasser- und Löschwasserversorgung

Die vorhandene Versorgungsleitung hat einen Durchmesser von 80 mm. Bis zu einer Höhe von 320 m über NN kann der Wasserdruck von den Stadtwerken garantiert werden. Darüber kann es einmal Schwierigkeiten mit dem Wasserdruck geben, insbesondere wenn Wasserverbrauchsstellen über 330 m NN angeordnet werden.

Der Bauherr für das Gebäude auf Flst.Nr. 319 hat sich verpflichtet, für eine Druckerhöhungsanlage selbst besorgt zu sein. Auf den Einschrieb im Textteil des Bebauungsplans wird verwiesen. Die Sohle des Wasserbehälters liegt bei 355 m über NN, die Wasserspiegellage bei 359 m über NN. Von der Wassermenge her bestehen keine Versorgungsschwierigkeiten. Die Löschwasserversorgung ist bei der Zwischenschaltung einer Tragkraftspritze zwischen Hydrant und Löschgruppe gesichert. Notfalls kann auf den in ca. 200 m Entfernung vorbeifließenden Siegelsbach zurückgegriffen werden.

12.7 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet Krummen ist im Gebietseinteilungsplan des genehmigten Kanalisationsplanes enthalten und zwar in seinem früheren größeren Umfang. Auch unter Berücksichtigung der heute geltenden Richtlinien reichen die vorhandenen Querschnitte der Kanäle aus, jedoch mit der Bedingung, daß das Oberflächenwasser der Außengebiete gesondert abgeleitet wird. Dies ist im Bebauungsplan durch die Aufnahme eines Leitungsrechtes vorgesehen. Das Oberflächenwasser wird teils über eine Dole, teils über einen offenen Graben zum FW 8 abgeleitet und fließt dann im vorhandenen Graben und Verdolung unter der Siegelsberger Straße hindurch zum Siegelsbach. Zur Entwässerung der Untergeschosse siehe Nr. 10.2.

12.8 Stromversorgung

Das Elektrizitätsversorgungsunternehmen wird gebeten, die Stromzuleitungen möglichst verkabelt zuzuführen.

13. Planungsstatistik

13.1 Flächen	ca. qm	%
Gesamtfläche Planbereich	9.308	100
Nettowohnbauland	6.970	75
Gehwege	375	
Straßenverkehrsfläche	1.435	
Öffentliche Parkplätze	75	
	<hr/> 1.885	
Kinderspielplatz	453	
	<hr/>	
Öffentliche Flächen insges.	2.338	25

13.2 Öffentliche Einrichtungen

- 1 Kinderspielplatz
- 4 Öffentliche Parkplätze

13.3 Gebäude

Wohngebäude:	9
davon vorhanden:	2
geschätzte Zahl der Wohnungen:	17
davon vorhanden:	2
geschätzte Zahl der Einwohner:	$17 \times 2,9 = 49$
davon vorhanden:	3

14. Kosten

Für die Herstellung der Straßen, Gehwege, Parkplätze, Verkehrsgrünfläche und Straßenbeleuchtung werden ca. 203.000.- DM erforderlich. Die Herstellung des Kinderspielplatzes wird einen Aufwand von ca. 28.000.- DM erfordern. Die Erweiterung der Kanalisation und der

Wasserversorgung wird ca. 34.000.- DM kosten.
Für die Abführung des Oberflächenwassers werden
Kosten in Höhe von ca. 18.000.- DM erwartet.
Summe: 283.000.- DM.

15. Folgemaßnahmen

Der Bebauungsplan stellt die Rechtsgrundlage für
die Erschließung des Gebiets, ein gesetzliches
Umlegungsverfahren und eine etwa notwendig werden-
de Enteignung von Grundflächen dar.

Aufgestellt!

Bauverwaltung:

Murrhardt, den 14.3.1978


- Pfender -
Techn. Beigeordneter