

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "UNTERE SCHULGASSE - KIRCHGASSE"  
(§ 9 Abs. 8 BBauG)

Die vorhandene Situation erfordert im Verein mit den Zielsetzungen eine Vielzahl von spezifizierten und detaillierten planerischen Festsetzungen, die in einem einzelnen Plan nicht oder nur schwer ablesbar unterzubringen sind, daher wurde der Gesamtplan in 4 Einzelpläne Nr. I - IV aufgeteilt.

I. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Das im Stadtkern von Murrhardt liegende Planungsgebiet umfaßt das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Nr. I und zählt mit den vorhandenen Geschäften und Läden zum zentralen Einkaufsbereich der Stadt. Der Großteil der vorhandenen Bausubstanz entspricht der gewachsenen Struktur des alten Stadtkerns; der vorliegende Bebauungsplan zielt darauf ab, diese vorhandene Bausubstanz zu erhalten oder zu verbessern; diesem Ziel sind auch sämtliche Festsetzungen und Vorschriften untergeordnet.

Der Bebauungsplan wurde erforderlich, um folgende Maßnahmen zu ermöglichen:

- Erneuerung und Verbesserung der teilweise angegriffenen Bausubstanz
- Modernisierung der überalterten Gebäude im gesamten Bereich des Innenausbaus
- Umnutzung von falsch, unrentabel oder nicht genutzten Räumen.

Der Geltungsbereich deckt sich annähernd mit dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet; zur Erreichung einer einwandfreien Ecklösung wurde das Gebäude Hauptstraße 12 mit einbezogen; ebenso wurde der Durchgang zwischen den Gebäuden Marktplatz 2 + 3 in den Geltungsbereich einbezogen, um den Fußgängerbereich in seinen Beziehungen zum Marktplatz zu komplettieren.

## II. BEGRÜNDUNG DER EINZELNEN FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung Das festgelegte Mischgebiet entspricht der vorhandenen Nutzung, die im wesentlichen in die Planung übernommen wurde, mit Wohnungen, Dienstleistungen, Geschäften und Läden.
2. Nutzungsausschluß Tankstellen fügen sich von Betrieb, Funktion und Gestaltung her nicht in das vorhandene und angestrebte Stadtbild ein, sind außerdem im reinen Fußgängerbereich fehl am Platz; Gartenbetriebe scheiden wegen des zu großen Flächenbedarfs aus.
3. Nebenanlagen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO entsprechen nicht der angestrebten Struktur und Atmosphäre des Geltungsbereiches.
4. Maß der baulichen Nutzung Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach den vorliegenden Gegebenheiten und wurde entsprechend dem Planziel "Erhaltung der baulichen Struktur" auf diese Gegebenheiten abgestimmt gemäß § 17 Abs. 9 BauNVO.
5. Bauweise Die geschlossene Bauweise entspricht dem städtebaulichen Charakter des Planungsgebietes.
6. Baulinie, Baugrenze Die Baulinien dienen der gewollten Beibehaltung der Grundrißformen, die Baugrenze setzt eine Maximalbegrenzung bei nicht historisch wertvollen Gebäuden.
7. Stellung der baulichen Anlagen Die Stellung der baulichen Anlagen soll entsprechend der vorhandenen Bausubstanz beibehalten bzw. entsprechend den Festsetzungen im Plan ergänzt werden.
8. Fußgängerbereich Die bisher für den Fahrverkehr genutzten Straßenflächen werden vollständig in Fußgängerbereich umgewidmet. Dies geschieht zur Attraktivierung des Bereichs für Bewohner und Besucher und zur Schaffung einer Ruhezone.
9. Garagen, Stellplätze Im Bebauungsplangebiet sind bisher keine Garagen vorhanden. Ein Einbau von ebenerdigen Garagen soll verhindert werden, da diese das Erscheinungsbild der Gebäude zerstören würden.  
In der ausgewiesenen Baulandfläche können keine Stellplätze untergebracht werden.

Die im Bereich vorhandenen Kraftfahrzeuge sind deshalb außerhalb des Geltungsbereichs abzustellen. Dies kann z.B. erfolgen auf den Grundstücken der Gebäude Untere Schulgasse 16-22 und Kirchgasse 6 entlang der Sonnengasse.

10. Erhaltung baulicher Anlagen

Für die Festsetzung der Genehmigungspflicht nach § 39 h BBauG war maßgebend, daß die vorhandene Bausubstanz ortsbildprägend ist und deshalb erhalten werden soll.

11. Äußere Gestaltung

Die äußere Gestaltung muß entsprechend der Gestaltungssatzung samt Begründung durchgeführt werden.

12. Gestaltungssatzung

Die bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften werden durch die Bestimmungen der Gestaltungssatzung ergänzt.

13. Erschließung

Das Gebiet ist bereits bisher durch die Untere Schulgasse (O.W.7) und die Kirchgasse (Flst.17) erschlossen. In den Jahren 1981/82 wurden in beiden Straßen die Versorgungsleitungen erneuert und nach Durchführung eines Teileinziehungsverfahrens nach dem Straßengesetz in eine Fußgängerzone umgewandelt. Die Baumaßnahmen wurden im Rahmen der Stadtsanierung durchgeführt und sind abgeschlossen.

14. Kosten

Es entstehen keine weiteren Kosten.

15. Folgemaßnahmen

Folgemaßnahmen sind nicht vorgesehen oder erkennbar.

Aufgestellt:  
Murrhardt, den 3.11.1983

Bauverwaltung



Pfender-  
Techn. Beigeordneter