

# **Stadt Murrhardt**

## **Rems-Murr-Kreis**

### **Begründungen**

zu Bebauungsplan und Satzung  
über die örtlichen Bauvorschriften

## **“Steinberg“**

**vom 11.07./20.11.2003**

Baurechtsamt Murrhardt

Schmidt

## **A. Bebauungsplan**

### **1. Erfordernis der Planung**

Nach dem vom Gemeinderat am 26.01.1999 beschlossenen Abwasserbeseitigungskonzept der Teilorte wird unter anderem der Teilort Steinberg an eine zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Es hat sich gezeigt, dass für Steinberg der Anschluss an die Sammelkläranlage in Murrhardt die günstigste Lösung darstellt. Nach dem Beschluss vom 08.07.1999 werden die erforderlichen Maßnahmen für Steinberg und Hördthof (Block 2) in den Jahren 2001/ 2002 durchgeführt.

Entsprechend dem bisherigen Vorgehen in anderen Teilorten (vgl. Köchersberg, Hinterbüchelberg, Karnsberg, Mettelberg, Murrhärle) sollen als rechtssichere Beurteilungsgrundlage für die Erhebung von satzungsgemäßen Beiträgen die für eine Bebauung zur Verfügung stehende Grundstücksflächen sowie deren Maß der baulichen Nutzung definiert werden. Bei den genannten Teilorten wurde dies bislang mit Hilfe von Abgrenzungs- und Abrundungssatzungen bzw. Klarstellungs- und/ oder Ergänzungssatzungen vorgenommen.

Der Teilort Steinberg ist einer der großen Teilorte der Stadt Murrhardt. Er ist mit seinen 180 Einwohnern (Stand 30.06.2001) vergleichbar mit Vorderwestermurr (einschließlich Käsbach), welches seit vielen Jahren über eine eigene Teilortskläranlage verfügt.

Die städtebauliche Struktur Steinbergs besteht zunächst aus einer gewissen Konzentration baulicher Anlagen im Bereich Taubenhof/ Junghof/ Braunbühl und Halde. Entlang der Mannenweiler Straße/ Halde herrscht eine aufgelockerte, teilweise zweiseitige Straßenbebauung. Kleinere Siedlungen sind noch die Bereiche Fritzhof und Bärleshof. Darüber hinaus existieren zahlreiche Einzelgehöfte wie z. B. Spechtshof und Wacholderhof. Diese schwierige städtebauliche Struktur hat den Gemeinderat veranlasst, abweichend vom Vorgehen bei den bisher teilortskanalisierten Teilorten keine Klarstellungs- und/ oder Ergänzungssatzung aufzustellen, sondern 3 formale Bebauungsplanverfahren „Fritzhof, Bärleshof und Steinberg“, einzuleiten. Die Einleitung von 3 Einzelverfahren war geboten, nachdem ein (Eingriffs-) Bebauungsplan nicht aus 3 verschiedenen Geltungsbereichen bestehen kann und das verbindende Element zwischen den 3 Geltungsbereichen gefehlt hat, jedoch alle 3 Bereiche überplant werden sollen.

Im August 2001 wurde bekannt, dass der Landkreis im Zusammenhang mit dem Bau der Teilortskanalisation den Ausbau der Kreisstraße K 1901 (Steinberger Hauptstraße/ Mannenweiler Straße) in Verbindung mit der Herstellung von Geh- und Radwegen plant. Gegen die Übernahme der Straßenausbaupläne des Landkreises in den Bebauungsplan bestanden seitens des Landratsamtes / Straßenbauamtes keine Bedenken.

Mit der Beratung der Ergebnisse aus vorgezogener Bürgerbeteiligung und frühzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat der Ausschuss für Technik, Landwirtschaft und Umwelt des Gemeinderates deshalb beschlossen, die Verkehrsanlagenplanung des Landkreises in die Bebauungspläne bzw. den Bebauungsplan zu übernehmen. Dies wurde auch zum Anlass genommen, aus den ursprünglich vorgesehenen 3 isolierten Geltungsbereichen einen Planbereich festzulegen und dadurch das Verfahren formal erheblich zu vereinfachen.

## **2. Ziele und Zwecke der Planung**

Der Teilort Steinberg hat eine bauliche Struktur, die mit keinem anderen Murrhardter Teilort dieser Größenordnung vergleichbar ist. Der Flächennutzungsplan 2005 stellt einen verhältnismäßig kleinen Bereich um Taubenhof / Junghof / Braunbühl / Halde als gemischte Baufläche im Bestand dar. Dieser Bereich wird im wesentlichen als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen sein. Alle übrigen Bereiche des Teilortes, insbesondere die Bebauung an der Mannenweiler Straße sowie die Bereiche Fritzhof und Bärleshof sind dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen. Dies hat zur Konsequenz, dass dort, also planungsrechtlich im Außenbereich, eine bauliche Entwicklung verhindert wurde und wird.

Hinzu kommt die bislang eher als kritisch zu beurteilende Versorgung des Teilortes mit Trinkwasser. Teilweise kam es zu Konflikten bei Einzelbaugenehmigungsverfahren von landwirtschaftlichen Viehställen und der kritisch zu hinterfragenden ausreichenden Trinkwasserversorgung der Wohnhäuser.

Die Abwasserbeseitigung ist als völlig unzureichend zu beurteilen. In dem vom Gemeinderat beschlossenen Abwasserkonzept für die Teilorte ist Steinberg deshalb entsprechend berücksichtigt. Die Herstellung einer öffentlichen Kanalisation kann jedoch nur dann sinnvoll durchgeführt werden, wenn hinreichend konkret bekannt ist, welche Bauflächen erschlossen werden müssen.

Hinzu kommt die Absicht des Landkreises Rems-Murr, im Zuge mit der Herstellung der Erschließungsmaßnahmen für Wasser und Abwasser die Kreisstraße K 1901 entsprechend dem Bedarf auszubauen.

Die Bewältigung dieser sich teilweise widersprechender Problemkreise ist nur mit Hilfe eines förmlichen Bebauungsplanverfahrens möglich. Mit Hilfe dieses Planungsinstrumentes kann sowohl die städtebauliche Entwicklung des Teilortes, als auch die Erschließung der Baugrundstücke abschließend bewältigt werden. Mit Zustimmung des Landkreises als Straßenbaulastträger für die K 1901 ist es möglich, auch die Straßenplanung des Landkreises / Straßenbauamtes mit in den Bebauungsplan zu integrieren, ohne dass die Stadt hierfür eine primäre Planungskompetenz besitzt. Mit dem Bebauungsplan wird demnach abschließend geregelt, was wohin gebaut werden darf und wie die Baugrundstücke erschlossen werden. Über § 1 a BauGB können die umweltschützenden Belange in die Abwägung des Bebauungsplanverfahrens einfließen. Da ein sogenannter qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt wird, der Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und örtliche Verkehrsflächen enthält, beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes abschließend nach dessen Festsetzungen. Dies wird für alle Verfahrensbeteiligte, also Eigentümer und Bauherren, Gemeinderat, Fachbehörden und Stadtverwaltung ein hohes Maß an Transparenz und Rechtssicherheit mit sich bringen.

Da der Gemeinderat parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2005 beschlossen hat (§ 8 Abs. 3 BauGB) wird über dieses Verfahren sichergestellt, dass der Bebauungsplan einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht.

Nachdem parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes auch eine Satzung über die örtlichen Bauvorschriften aufgestellt wird, hat der Gemeinderat die Möglichkeit, ergänzend zu den planungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches auch die erforderlichen gestal-

terischen Festsetzungen für die Vorhaben auf der Grundlage dieser Satzung nach § 74 Landesbauordnung festzuschreiben.

### **3. Inhalt der Planung**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Für das gesamte Plangebiet wird, soweit nicht private Grünfläche oder Verkehrsfläche festgesetzt wird, als Art der baulichen Nutzung „Dorfgebiet“ (MD) im Sinne des § 5 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Auf die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf auf dem Grundstück Steinberger Hauptstraße 15 für das dort bestehende, kirchlichen Zwecken dienende Gebäude wurde verzichtet, nachdem bekannt wurde, dass dieses Grundstück einer anderen Nutzung zugeführt werden soll und zum Verkauf ansteht.

Die Festsetzung eines Dorfgebietes trägt den Umstand Rechnung, dass in Steinberg noch einige landwirtschaftliche (Nebenerwerbs-) Betriebe existieren und weder deren Bestand (der auch durch den Bestandschutz geschützt ist), noch deren angemessene Entwicklung behindert werden soll. Im Dorfgebiet nach Baunutzungsverordnung 1990 sind sonstige, d.h. nicht an einen landwirtschaftlichen Betrieb gebundene, Wohnhäuser allgemein zulässig. Auch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Handwerksbetriebe definieren den Gebietscharakter des Dorfgebietes. Der Bebauungsplan übernimmt ohne Einschränkungen den Katalog der regelmäßig zulässigen bzw. nur ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach Baunutzungsverordnung.

Bezüglich der ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung wird davon ausgegangen, dass sogenannte kerngebietstypische Vergnügungsstätten nicht zulässig sein sollen. Angelehnt an die Rechtsprechung geht der Bebauungsplan davon aus, dass die Kerngebietstypik bei ca. 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche beginnt. Größere Vergnügungsstätten sind üblicherweise solche mit überörtlichem Einzugsbereich. Diese Art Vergnügungsstätte sollen nur im Wege der Ausnahme zulässig sein.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

##### **3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Die maximale Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO beträgt für ein Dorfgebiet 0,6. Dieses Maß der baulichen Nutzung ist für den Teilort Steinberg im schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege sowie im schutzbedürftigen Bereich für Erholung des Regionalplanes unter Berücksichtigung der Baustruktur mit überwiegender Streubebauung deutlich zu hoch. Unter Berücksichtigung der Baustruktur, der topografischen Lage der Flächen sowie deren Einsehbarkeit wurde die Festsetzung für die Grundflächenzahl mit 0,25 festgesetzt.

##### **3.2.2 Zahl der Vollgeschosse (Z)**

In Anlehnung an die überwiegende bestehende Bebauung sind auch für die neu bebaubaren Grundstücke zwei Vollgeschosse zulässig.

### 3.3 Bauweise

Für das Plangebiet sind keine bodenordnenden Maßnahmen vorgesehen. Dies hat zur Folge, dass keine entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes neu gebildeten Baugrundstücke entstehen. Die Folge hiervon könnte z. B. sein, dass auf einem sehr großen bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstück aufgrund der neuen Baulandeigenschaft und einer GRZ mit 0,25 überproportional große Gebäude entstehen. Um dem vorzubeugen wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Danach sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, wobei die Länge der Gebäude bei Einzelhäusern auf 12 m und bei Doppelhäusern auf 16 m begrenzt wird.

### 3.4 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der Gebäude bzw. deren Firstrichtung ist durch Planeinschrieb im Lageplan festgesetzt. Sie orientiert sich wegen der passiven Solarenergienutzung an den Himmelsrichtungen, aber auch an der Topografie sowie dem Verlauf der Straßen. Um diese Festsetzung nicht zu eng zu fassen, insbesondere aber auch zur Optimierung der Solarenergienutzung sind Abweichungen von  $\pm 15^\circ$  generell zulässig. Weitere Abweichungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies der aktiven oder passiven Solarenergiegewinnung dient, wobei sich gestalterisch nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild nicht ergeben dürfen.

Die Festsetzungen der Gebäudehauptrichtung/ Firstrichtung betrifft ausschließlich die Hauptgebäude wie Wohnhäuser, Scheunen, Ställe und ähnliches. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports sind hiervon nicht erfasst.

### 3.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Mit Billigung des Straßenbauamtes wurde in einem Abstand von 5 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße bzw. von der Gehweghinterkante eine Baugrenze festgesetzt. Nebenanlagen in Form von Gebäuden zwischen Baugrenze und Straße bzw. Gehweg wurden ausgeschlossen, um ein "offenes" Orts- und Straßenbild zu gewährleisten. Zusätzlich dient dieser Ausschluss dem Zweck, sichtbehindernde Anlagen zugunsten der Sicherheit des Straßenverkehrs auf der Kreisstraße zu verhindern. Bestehende Gebäude in diesen Streifen genießen Bestandsschutz, sofern sie formell und materiell rechtmäßig errichtet wurden.

Aus dem Grünordnungsplan ergeben sich Forderungen nach Pflanzung von Bäumen und Sträuchern in Abhängigkeit von der Größe der zu überbauenden Grundfläche (2.9.3 der textlichen Festsetzungen). Diese Pflanzgebote sind grundsätzlich innerhalb der im Bauland festgesetzten Pflanzgebotsflächen zu realisieren, wobei Ausnahmen zugelassen werden können. Dies bedeutet aber nicht, dass innerhalb dieser flächenhaften Pflanzgebote keine baulichen Anlagen erstellt werden dürfen. Vielmehr wird dieser Festsetzung entsprochen, wenn die geforderten Pflanzen innerhalb dieser Fläche gepflanzt werden (können). Darüber hinaus kann diese Fläche zur Erstellung baulicher Anlagen in Anspruch genommen werden.

Auf weitere Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche wurde verzichtet. Mit den festgesetzten Baugrenzen soll darüber hinaus die „Qualifizierung“ des Bebauungsplanes i.S.d. § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch erreicht werden

#### **4. Vorbereitende Bauleitplanung**

Der Flächennutzungsplan 2005 stellt für die Bereiche Taubenhof, Junghof und Braunbühl gemischte Baufläche im Bestand dar. Der Bebauungsplan ist insoweit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für die Bereiche Fritzhof, Bärleshof, Mannenweiler Straße und Ebene stellt der Flächennutzungsplan Fläche für die Landwirtschaft als „Auffangfestsetzung“ dar.

Der Gemeinderat hat deshalb am 03.05.2001 beschlossen, den Bebauungsplan (bzw. im damaligen Zeitpunkt die 3 Bebauungspläne Fritzhof, Bärleshof und Steinberg) im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB aufzustellen und den Flächennutzungsplan 2005 entsprechend fortzuschreiben.

#### **5. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Im Plangebiet gab und gibt es weder Bebauungspläne, noch städtebauliche Satzungen im Sinne des § 34 Abs. 4 BauGB, noch Außenbereichssatzungen im Sinne des § 35 Abs. 6 BauGB.

Die Zuordnung der einzelnen Grundstücke zum nichtüberplanten Innenbereich im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB oder Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist differenziert zu beurteilen. Nach Kapitel 4.6 auf Seite 37 des Erläuterungsberichtes zum Flächennutzungsplan 2005 ist die im Flächennutzungsplan dargestellte gemischte Baufläche (vgl. 4.) als nichtüberplanter Innenbereich im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Die Bereiche Fritzhof und Bärleshof sind dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen.

Die neuen Bauflächen südlich und nördlich der Mannenweiler Straße / östlich des Limes sind ebenfalls dem Außenbereich zuzuordnen.

Im Laufe der vergangenen Jahre wurden die Flächen östlich der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche an der Mannenweiler Straße und Ebene als im Außenbereich gelegen beurteilt. Bei Prüfung der einschlägigen Bauakten hat sich aber gezeigt, dass in Einzelfällen, welche länger zurück liegen, auch eine Beurteilung nach § 34 Abs. 1 BauGB erfolgte.

#### **6. Umweltverträglichkeit / Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

##### **6.1 Umweltverträglichkeitsprüfung**

Nach Nr. 18.7 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist für das Bebauungsplanverfahren weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung, noch allgemeine Vorprüfung durchzuführen. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden ca. 53.000 m<sup>2</sup> als Bauland mit einer GRZ 0,25 festgesetzt. Hierbei ist der Baubestand enthalten. Der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche für die allgemeine Vorprüfung wird auch unter Berücksichtigung der Nr. 18.8 der Anlage 1 UVPG nicht erreicht.

Auch liegen andere Erkenntnisse, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern könnten, nicht vor.

## 6.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Umsetzung des Bebauungsplanes stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff im Sinne der §§ 1 a BauGB, 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz dar.

Zur Ermittlung und Bewertung des Eingriffs wurde Grünordnungsplan mit Datum Juni 2003 erstellt. Im Rahmen dieses Verfahrens wurde nach einer Bestandsaufnahme und Bewertung unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung vorgenommen und auf dieser Grundlage Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausgleich und zur Kompensation vorgeschlagen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen wurden übernommen, soweit hierfür eine Rechtsgrundlage besteht bzw. die Maßnahmen auch mit Erfolg kontrolliert und deren Durchsetzung gegebenenfalls zwangsweise angeordnet werden kann.

Der weit überwiegende Anteil der Empfehlungen, insbesondere die Festsetzungen der größeren privaten Grünflächen bzw. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit zahlreichen Pflanzbindungen und Pflanzgeboten wurden umgesetzt.

Es kann deshalb mit dem Grünordnungsplan (vgl. zusammenfassende Beurteilung auf S. 34 des Erläuterungsberichtes) davon ausgegangen werden, dass **„in der Gesamtschau der Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen die Eingriffe ausgeglichen sind“**.

## 7. Auswirkungen der Planung

### 7.1 Erschließung

Das Plangebiet ist im wesentlichen durch die Ortsdurchfahrten im Zuge der Kreisstraße K 1901 erschlossen. Aufgrund der Abwasser- und Wasserversorgungsmaßnahme wird vom Landkreis Rems-Murr-Kreis der Ausbau der Kreisstraße vorgenommen. Grundsätzlich ist eine Regelfahrbahnbreite mit 5,5 m vorgesehen. Sollte es unvermeidbar sein, wird auch eine Reduzierung der Fahrbahnbreite auf kurze Strecken in Kauf genommen. Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens stieß die ursprünglich vorgesehene Anlegung eines Geh- (und Rad-)weges auf heftigen Widerstand der betroffenen Grundstückseigentümer und potenziellen Erschließungsbeitragspflichtigen. Der Gemeinderat hat sich deshalb dafür entschieden, gegen den weit überwiegenden Willen in der Steinberger Bevölkerung den Geh- und (Rad-)weg nicht zwangsweise durchzusetzen. Lediglich in dem Bereich zwischen der Einmündung des Geigersbergweges in die Steinberger Hauptstraße und der Abzweigung Braunbühl soll ein Gehweg gebaut werden. Hier ist die Stadt Eigentümerin der benötigten Flächen. Zudem stellt dieser Abschnitt tatsächlich mit die gefährlichste Stelle dar. Der Bau dieses Gehweges wird nicht über Erschließungsbeiträge refinanziert, sondern muss aus allgemeinen Haushaltsmitteln finanziert werden.

Die Straßenplanung des Landkreises/ Straßenbauamtes Schorndorf einschließlich der Neu- festsetzung der Ortsdurchfahrtsgrenzen durch das Landratsamt wurden in den Bebauungsplan übernommen. Dies erfolgt mit Zustimmung des Landkreises, da die Stadt für die Kreisstraße selbst keine Planungskompetenz besitzt.

## 7.2 Ver- und Entsorgung

Entsprechend dem vom Gemeinderat am 21.01. und 08.07.1999 beschlossenen Abwasserbeseitigungskonzept der Teilorte wird Steinberg in den Jahren 2001 und 2002 an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Im April 2001 hat sich der Gemeinderat dafür entschieden, Steinberg mit einer Druckentwässerung im Trennsystem zu entsorgen. Die Druckleitung wird im Trauzenbachtal verlegt, die Übergabe ins Freispiegelabwassernetz der Kernstadt erfolgt am Ende der Rudi-Gehring-Straße.

Zur Sicherung der Trinkwasserversorgung wird, wie bereits im Rahmen der Trinkwasserkonzeption 1986 vorgesehen, eine Verbindung zum Teilort Hördthof hergestellt. Der Bau dieser Verbindungsleitung konnte vorerst zurückgestellt werden, da die „Aufsiedelung“ des Teילות Steinberg vermutlich nur langsam erfolgt und auch nur in geringem Umfang tatsächlich neue Bauflächen entstehen. Darüber hinaus soll diese Trinkwasserverbindungsleitung mit Hilfe von Landesbeihilfen erstellt werden, um die Kosten möglichst niedrig zu halten. Die derzeit über den Hochbehälter Steinberg zur Verfügung stehende Trinkwassermenge ist für den Teilort im jetzigen Umfang ausreichend.

## 7.3 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie kann durch die bestehenden Anlagen der Süwag Energie, Niederlassung KAWAG als Energieversorgungsunternehmen sichergestellt werden.

## 7.4 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht vorgesehen. Die für eine Bebauung geeigneten Grundstücke liegen alle an einer öffentlichen Verkehrsfläche bzw. muss im Rahmen von einzelnen Baugenehmigungsverfahren deren Erschließung gegebenenfalls über Baulasten sichergestellt werden.

Soweit sich die Baugrundstücke von ihrer Lage, Größe oder Zuschnitt nicht zur Bebauung eignen, obliegt es den Grundstückseigentümern über privatrechtliche Verträge, geeignete Baugrundstücke zu schaffen. Damit keine ungeordneten Verhältnisse entstehen, wird gleichzeitig mit diesem Bebauungsplan sowie der Satzung über örtliche Bauvorschriften durch eine weitere (dritte) Satzung die Genehmigungspflicht für Grundstücksteilungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eingeführt.

## 8. Finanzierung

Für die Erneuerung der Wasserversorgung und den Bau der Abwasserleitung (Druckentwässerung) sind im Haushaltsplan 2001 112.000,--EUR, im Haushaltsplan 2002 488.000,--EUR bereitgestellt.

Nach Stand 05.06.2002 entfallen:

- auf die Druckentwässerung ca. 414.000,--EUR ab
- auf die Oberflächenwasserbeseitigung ca. 77.000,--EUR
- auf die Verbindungsleitung von Steinberg nach Murrhardt der Abwasserbeseitigungsanlage ca. 128.000,--EUR

Es muss jedoch damit gerechnet werden, dass die Kosten für die Oberflächenwasserbeseitigung steigen, da durch den Straßenausbau Mehrleistungen anfallen.

An Landesbeihilfe werden 188.000,--EUR, an Beiträgen ca. 250.000,--EUR erwartet.

## **9. Planungsstatistik**

- Geltungsbereich: 75.400 m<sup>2</sup> (100%)
- Netto-Bauland (MD): 53.070 m<sup>2</sup> (70,3%)
- Private Grünflächen: 5.288 m<sup>2</sup> (7,0%)
- Verkehrsgrünflächen: 6.002 m<sup>2</sup> (8,0%)
- Straßen-/ Verkehrsanlagenflächen: 11.040 m<sup>2</sup> (14,7%)

## **B. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften**

Gleichzeitig mit dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Steinberg“ soll die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften „Steinberg“ aufgestellt werden. Es werden zwei getrennte Satzungsverfahren durchgeführt. Die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften sind jedoch identisch.

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient dazu, ergänzend zu den planungsrechtlichen Vorschriften des Bebauungsplanes eine positive Baugestaltungspflege im Geltungsbereich der Satzungen zu gewährleisten.

Im Interesse des Grundsatzes der planerischen Zurückhaltung wurden bewusst wenig Festsetzungen getroffen.

Entscheidend für das Erscheinungsbild eines Ortsteiles wie Steinberg, gelegen im schutzbedürftigen Bereich für Erholung sowie Naturschutz und Landschaftspflege des Regionalplanes ist die Dachlandschaft. Symmetrische Satteldächer zwischen 38 und 48° Neigung entsprechen einer herkömmlichen Tradition im Schwäbischen Wald. Diese verhältnismäßig steilen Dachneigungen bieten auch Gewähr dafür, dass im Sinne der optimalen Nutzung der Gebäude Dachräume ausgebaut werden können und so für hochwertige Nutzungen zur Verfügung stehen. Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten wurde für die Hauptgebäude wie insbes. Wohnhäuser mit ihrer größeren Wirkung auf das Erscheinungsbild, aber auch wegen der Fernwirkung dieser Gebäude auf den teilweise exponierten Lagen (z.B. südlich der Halde) festgesetzt, dass diese nur mit roten bis rotbraunen Materialien eingedeckt werden dürfen.

Untergeordnete Anbauten sowie Nebenanlagen und Garagen wurden traditionell nicht mit steilen Satteldächern versehen. Die Vorschrift setzt deshalb diese steilen Dächer für diese Anlagen nicht fest.

Auf Anregung des Amtes für Landwirtschaft, Landes- und Bodenkultur (ALLB) im Rahmen der 1. öffentlichen Auslegung wurde für landwirtschaftliche Betriebsgebäude eine Ausnahmemöglichkeit vorgesehen. Das ALLB hatte darauf hingewiesen, dass „spitzwinklige Dächer nur toten Raum produzieren, der Kosten verursacht und nicht genutzt werden kann“

Um den Belangen der Landwirtschaft Rechnung zu tragen, wurde die Möglichkeit einer Ausnahme speziell für landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude vorgesehen. Voraussetzung für die

Erteilung einer Ausnahme ist jedoch, dass keine gestalterischen Bedenken bestehen, wobei insbesondere das Ortsbild nicht nachteilig beeinflusst werden darf.

Die Festsetzungen über Einfriedigungen, insbesondere die geforderte Verbindung von Zäunen und Hecken beinhalten eine gestalterische Aufwertung der Grundstücke. (Der Grünordnungsplan empfiehlt ebenfalls diese Festsetzung zur Gewinnung von wertvollem Lebensraum für kleinere Vögel und Insekten).

Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sollen grundsätzlich restriktiv behandelt werden. Unproportionale oder gar willkürliche Geländeänderungen können entscheidend zu einer Verschlechterung des Ortsbildes beitragen. Insbesondere dann, wenn Gebäude gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen „künstlich überhöht“ werden sollen. (Darüber hinaus ist es aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes sinnvoll, Boden nicht unnötig abzutragen und abzufahren).

Die Zulässigkeit von Geländeänderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) wurde deshalb grundsätzlich auf maximal 0,5 m Höhendifferenz gegenüber dem natürlichen Gelände festgesetzt. Da jedoch insbesondere im Zusammenhang mit der Erstellung größerer Gebäude in Hanglagen größere Höhendifferenzen nicht ausgeschlossen werden können, wurde die Möglichkeit einer Ausnahme vorgesehen.

Die Forderung nach Zisternen entspricht ebenfalls einer Empfehlung des Grünordnungsplanes. Sie dient dem Schutz des Bodens und Grundwassers.

Murrhardt, den 11.07./20.11.2003

Schmidt