

Begründung zum Bebauungsplan "Alte Straße - Schule" in
Murrhardt/Fornsbach gem. § 9 (8) BBauG

1. Raumordnungs- und landesplanerische Situation

Siehe Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan 1990
(Stand Juni 82).

2. Erfordernis der Planaufstellung

Der im Jahre 1949 gefertigte Bebauungsplan "Dorflage",
der das Ortszentrum von Fornsbach umfaßt, ist in den
Grundstücksgrenzen veraltet. Im Bereich der "Alten
Straße" war eine Hinterhofbebauung vorgesehen. Außer-
dem wurde der Schulbereich ohne planungsrechtliche Ab-
sicherung erheblich erweitert. Mit diesem Bebauungs-
plan soll dies nachgeholt werden und die Fläche nörd-
lich den Gebäuden entlang der "Alten Straße" der land-
wirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. Im Bereich
der Grundstücke südlich der "Alten Straße" wurde die
ursprünglich vorgesehene bauliche Nutzung überschritten.
Mit diesem Plan wird die neu entstandene Situation ge-
regelt.

3. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung und
dringende Gründe nach § 8 (4) BBauG

Der Flächennutzungsplan der Stadt Murrhardt ist mit Er-
laß vom 04.08.65 durch das Regierungspräsidium Stuttgart
genehmigt worden. Durch die Eingemeindungen wurde die
Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das neue Ge-
meindegebiet notwendig. Er befindet sich derzeit in Be-
arbeitung. In ihm ist die Fläche für den Gemeinbedarf
enthalten sowie der überbaute Teil als "Gemischte Bau-
fläche" ausgewiesen. Die im Bebauungsplan neu vorgesehene
Fläche für die Landwirtschaft ist im Flächennutzungsplan
noch als Grünfläche eingetragen.

Da es sich hier um die Änderung eines vorliegenden Be-
bauungsplanes handelt, ist die Aufstellung auch vor Ge-
nehmigung des Flächennutzungsplanes möglich.
Außerdem ist die Sicherung des Gemeinbedarfsgrundstücks
als dringender Grund anzusehen, den Bebauungsplan vor der
Genehmigung des Flächennutzungsplanes aufzustellen.

4. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Auf die Einfügung in die bereits bestehende örtliche Bau-
leitplanung ist geachtet worden. Unter Berücksichtigung
der angrenzenden Gebiete wurde die Baufläche als "Dorfge-
biet" im Sinne des § 5 BauNVO ausgewiesen. Der bestehende
Schulbereich ist als "Baugrundstück für den Gemeinbedarf"
gem. § 9 (1) 5 BBauG in den Geltungsbereich einbezogen.

5. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Es wurde versucht, eine der bestehenden Bebauung und den vorhandenen Verkehrsflächen angepaßte sinnvolle Abgrenzung zu finden. Deshalb wurde das Plangebiet begrenzt:

Im Nordwesten durch: Geb. Grundweg 1 und Schulstr. 7;

im Nordosten durch: Flst. 60 (Schulstr.);

im Südosten durch: Flst. 64 (Rathausplatz) und 51
(Brückenstraße);

im Süden durch: Flst. 958 (Eisenbahn) und

im Westen durch: Flst. 970 (Alte Straße) und 969.

6. Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

6.1 Lage und Topographie

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten von Fornsbach, westlich der Brückenstraße und nördlich der Eisenbahnlinie (Stuttgart-Schwäbisch Hall-Craillsheim-Nürnberg). Das Plangebiet liegt zwischen 318 und 326 m ü. NN, ist im südöstlichen und östlichen Teil nahezu eben und fällt im westlichen Teil mit ca. 7 % nach Südosten ab. Das Plangebiet liegt unmittelbar südwestlich vom Rathaus.

6.2 Nutzung

Die Grundstücke sind entlang den Straßen (Alte Straße, Brückenstraße, Rathausplatz, Schulstraße) mit landwirtschaftlichen Wohn- und Betriebsgebäuden bebaut. Es sind im Plangebiet eine Bäckerei, zwei Lebensmittelhandlungen und eine Gaststätte angesiedelt. Außerdem befindet sich in dieser zentralen Ortslage die Schule. Die Flächen nördlich den Gebäuden entlang der "Alten Schule" werden als Hausgärten genutzt.

6.3 Eigentum

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind mit Ausnahme des Schulgrundstücks und der Verkehrsflächen in privater Hand. Soweit Teile für die Verkehrsflächen benötigt werden, erwirbt diese die Stadt Murrhardt.

6.4 Vorhandener Baubestand

Auf die vorhandenen Gebäude, ausgenommen Brückenstr. 2, ist Rücksicht genommen worden. Innerhalb des Geltungsreiches befinden sich:

Alte Str. 1, 3, 4, 6, 8, 10 und 12
Brückenstr. 2, 6, 8,
Schulstr. 1 und 3 (Schule)

6.5 Vorhandene Erschließungsstraßen

Als Erschließungsstraßen sind die Alte Straße, Brückenstraße, Schulstraße und der Rathausplatz mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen bereits vorhanden.

7. Der Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Westlich und nordwestlich schließt sich die freie Feldlage an. Unmittelbar nördlich befindet sich ein landwirtschaftliches Grundstück (Grundweg 1) mit einem Stall. Nördlich und nordöstlich setzt sich der bestehende Altort mit seinen Wohn- und Nutzgebäuden fort. Angrenzend befindet sich das Ortszentrum (Rathausplatz, Rathaus, Post). Südöstlich verläuft die Brückenstraße und der Fornsbach, unmittelbar südlich die genannte Eisenbahnlinie. Weiter südwärts die L 1066 (Sulzbach an der Murr - Murrhardt - Gaildorf - Crailsheim).

8. Erschließung und Verkehr

8.1 Fließender Verkehr

Die Alte Straße, die Brückenstraße, die Schulstraße und der Rathausplatz sind mit einem dem dörflichen Charakter entsprechenden Ausbauzustand vorhanden. Für die Schulstraße liegt bereits ein Ausbauplan vor. Über die genannten Straßen sind alle innerhalb des Geltungsreiches liegenden Grundstücke erschlossen.

8.2 Ruhender Verkehr

Auf die Ausweisung von öffentlichen Parkflächen in diesem Planungsbereich ist verzichtet worden. Auf den Privatgrundstücken sind entsprechend dem Eigenbedarf Stellplätze vorhanden oder werden noch angelegt.

8.3 Fußgängerverkehr

Für den Fußgängerverkehr ist entlang der Brückenstraße und der Schulstraße ein Gehweg vorhanden. Bei einem eventuellen Umbau des Gaststättengebäudes (Brückenstr. 2) wird der Gehweg auch am jetzigen Engpaß an der südöstlichen Gebäudeecke auf 1,50 m verbreitert. Solange die Alte Straße ausschließlich auf die freie Feldlage führt und nur von den wenigen Anliegern genutzt wird, bleibt der Ausbauzustand unverändert. Erst bei einer späteren Erweiterung nach Westen wird hier ein verkehrsgerechter Ausbau mit Trennung von Fahrbahn und Gehweg vorgenommen.

8.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Derzeit befindet sich die Bushaltestelle mit Wartehäuschen an der Einmündung der Alten Straße in die Brückenstraße. Sollten hier in Zukunft im Zusammenhang mit dem Ausbau der Alten Straße Änderungen vorgenommen werden, ist vorgesehen, die Bushaltestelle in den Bereich des Rathausplatzes zu verlegen.

8.5 Landwirtschaftlicher Verkehr

Der landwirtschaftliche Verkehr nach Westen wird nach wie vor über die Alte Straße und den Feldweg parallel zur Eisenbahnlinie führen.

8.6 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die in den Straßen bestehenden Kanäle.

8.7 Wasserversorgung

In den Straßen sind die für die Versorgung benötigten Wasserleitungen bereits vorhanden. Im Falle eines Brandes steht auch der Fornsbach für die Entnahme von Löschwasser zur Verfügung. Die vorhandenen Wasserhochbehälter liefern für diesen Bereich einen ausreichenden Betriebs- und Wasserdruck.

8.8 Stromversorgung

Die Gebäude sind an die Versorgungsleitungen der Kraftwerk Alt-Württemberg AG (KAWAG) angeschlossen.

9. Bauliche Nutzung

Die Festsetzungen des Textteils, die sich auf die Errichtung der baulichen Anlagen beziehen, gelten für die Dorfgebietsfläche.

9.1 Art der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der dörflichen Lage und der teilweisen landwirtschaftlichen Nutzung sind die Bauflächen als "Dorfgebiet" ausgewiesen. Zugelassen wurden alle nach § 5 BauNVO zulässigen Nutzungen mit Ausnahme von Tankstellen. Nach § 5 (2) 6 BauNVO sind Handwerksbetriebe nur zugelassen, wenn sie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen. Handwerksbetriebe sind aber in Fornsbach nur dann sinnvoll zu führen, wenn sie für Kunden aus der Gesamtgemeinde und nicht nur aus dem Plangebiet tätig sein können. Deshalb wurden auch "Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" nach § 5 (2) 7 BauNVO im Dorfgebiet zugelassen. Im Ortskern soll störende Intensivtierhaltung, insbesondere der Schweinemast und -zucht, wegen der Unverträglichkeit mit der als Dienstleistungszentrum ausgeprägten Ortsmitte unterbleiben. Die davon ausgehenden Immissionen sind unerwünscht. Aus diesem Grund sind die dafür notwendigen baulichen Anlagen auf Grundlage des § 1 (9) BauNVO ausgeschlossen. Als bauliche Anlagen für Intensivtierhaltung sind Anlagen zu verstehen, die außerhalb des Rahmens der immissionsrechtlichen Vorschriften der VDI-Richtlinien Nr. 3471 liegen. Als obere Grenze sind z. B. 5 Liegeplätze für Zuchtschweine oder eine maximale Jahresproduktion von 10 - 12 Mastschweinen nach der Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes anzusehen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der bestehenden durchschnittlichen Nutzung mit Wohngebäuden wurde die Grundflächenzahl auf 0,25 bzw. 0,4 und die Geschoßfläche auf 0,7 bzw. 0,8 festgesetzt. Entlang der Brückenstraße und südlich der "Alten Straße" rechtfertigt die mögliche Nutzung der Grundstücke für die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben die hohe Grundflächenzahl von 0,4.

9.3 Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend der vorhandenen Bebauung sind die Bauflächen untergliedert in

**zweigeschossige Bauweise und
dreigeschossige Bauweise.**

Diese gewachsene Gliederung soll auch zukünftig beibehalten werden.

Bei den bestehenden Gebäuden wurden die Dach- und zum Teil die Untergeschosse ausgebaut. Nach der ab April 1984 gültigen neuen LBO sind diese jedoch unter der für Geschosse festgesetzten Grenze und müssen deshalb bei der Festsetzung nicht berücksichtigt werden.

9.4 Bauweise

Die Grundstückseinteilung läßt eine Überschreitung von 50 m Baukörperlänge nicht zu. Dies ist in der dörflichen Umgebung auch nicht wünschenswert. Deshalb wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen sind. Die optische Eingrenzung des Rathausplatzes durch die Gebäude soll erhalten bleiben. Deshalb wurde die Gebäudevorderkante der Gebäude Schulstr. 1 und Brückenstr. 2 durch Baulinie bindend festgeschrieben. Die Einmündung der Schulstraße in den Rathausplatz wird künftig mit verstärktem Verkehrsaufkommen belastet. Zur Sicherheit der Fußgänger soll der Engpaß des Gehweges am Südosteck des Gebäudes Brückenstr. 2 bei einem evtl. Umbau beseitigt und die Gebäudewand zurückgenommen werden.

9.5 Stellung der baulichen Anlagen

Damit auch zukünftig bei Um- oder Neubauten der dörfliche Gebietscharakter erhalten bleibt, ist die bestehende Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) vorgeschrieben.

9.6 Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksstreifen zulässig. Damit ist für die Grundstückseigentümer eine Herstellung mit möglichst geringem Kostenaufwand möglich. Dieser Anreiz erscheint notwendig, weil öffentliche Parkflächen in diesem Bereich nicht ausgewiesen werden.

9.7 Nebenanlagen

Auch Nebenanlagen nach § 14 Baunutzungsverordnung sind auf den Grundstücksflächen außerhalb der Baustreifen zugelassen, nicht jedoch in den Vorgartenbereichen entlang der Verkehrsflächen auf eine Tiefe von 10 m, soweit die Fläche außerhalb den Baustreifen liegt.

9.8 Stützbauwerke an Verkehrsflächen

Damit die öffentliche Verkehrsfläche auf volle Breite bis an die Grundstücksgrenze ausgebaut werden kann, ist es notwendig, den Rabattenstein direkt auf die Grundstücksgrenze zu setzen. Die erforderliche Betonstütze hat der jeweilige Grundstücksbesitzer zu dulden.

9.9 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude wird mit max. 1,50 m über dem Gelände festgelegt. Dabei kann vom bestehenden oder dem um 50 cm nach oben oder unten veränderten Gelände ausgegangen werden. Die Festlegung bezieht sich auf die Bergseite der Gebäude, auf der Talseite ausgebauten Untergeschosse haben keinen Einfluß auf die Höhenfestsetzungen.

9.10 Dachform und Dachneigung

Die bestehenden Gebäude sind überwiegend mit Satteldächern errichtet worden. Vereinzelt sind Dachauf- und -anbauten mit walmdachähnlichen Formen vorhanden. Aus diesem Grund ist als Dachform Satteldach und Walmdach vorgesehen. Der zulässige Bereich der Dachneigung richtet sich ebenfalls nach den bestehenden Dächern. Aus gestalterischen Gründen dürfen Dachaufbauten 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten und der Abstand von den Giebelseiten muß mind. 1,50 m betragen. Dachaufbauten heben sich mit der Dachneigung vom Hauptdach ab. Damit die Dachaufbauten keine zu große Tiefe erhalten, sind sie erst ab 38° Dachneigung des Hauptdaches zugelassen.

Um nicht durch große reflektierende Flächen das Landschaftsbild zu beeinträchtigen, wurde die Größe der liegenden Dachfenster auf 1,50 qm beschränkt.

Damit der ländliche Charakter des Plangebietes erhalten bleibt, wird der Bau von Flachdächern auch bei Garagen und Nebenanlagen ausgeschlossen. In der ab 01.04.84 gültigen Fassung der Landesbauordnung wird dies auch bei Grenzbauten ermöglicht.

9.11 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Gemäß § 2 (1) LBO sind Aufschüttungen und Abgrabungen als bauliche Anlage zu betrachten. Geringe Aufschüttungen und Abgrabungen sind nach § 52 (1) 17 LBO an sich genehmigungsfrei. Um jedoch eine gleichmäßige Behauung ohne größere Höhengsprünge zu erhalten, sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur bis 0,50 m Abweichung vom jetzigen Gelände zulässig (§ 73 (2) 1 LBO). Ausnahmen können zugelassen werden, wenn das Gelände teilweise eine Mulde oder Kuppe aufweist, die angeglichen werden soll.

9.12 Gebäudehöhen

Die Traufhöhe wurde entsprechend dem Bestand bei max. zweigeschossiger Bebauung mit 6,50 m und bei max. dreigeschossiger Bebauung mit 9,25 m festgelegt. Die Höhen setzen sich zusammen aus: Sockel mit 0,50 m, pro Geschos 2,75 m und einem Kniestock mit 0,50 m. Beim Ausbau von Untergeschossen gilt die Gebäudehöhe ebenfalls, so daß eine zu hohe Gebäudewand auch dann nicht entsteht, wenn das Untergeschoß gerade noch unter der Anrechenbarkeitsgrenze liegt. Als Traufhöhe ist definiert die Höhe zwischen der ursprünglichen oder um 50 cm nach oben bzw. unten veränderten Geländeoberkante und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

9.13 Lärmschutzmaßnahmen

Unmittelbar südlich des Plangebietes verläuft die Bahnlinie Stuttgart - Nürnberg, von der Lärmbelastigungen zu erwarten sind.

Die Stadt Murrhardt hat an zwei anderen Stellen schalltechnische Untersuchungen durch das Ingenieurbüro Dr. Brenner und Münnich fertigen lassen, die folgende Ergebnisse brachten:

1. Umgehungsstraße in Murrhardt
Im Abstand von ca. 20 m ergab sich am Tage ein gemittelter Lärmpegel von 57 dB(A). Nachtwerte wurden nicht ermittelt, da die Bahn nicht fährt.
2. Baugebiet Lindersthalde - Malenweg
Im Abstand von ca. 50 m ergaben sich Tagwerte zwischen 49 und 68 dB(A) nachts wurden 40 dB(A) ermittelt. Hier muß berücksichtigt werden, daß außer der Bahn noch andere Lärmquellen vorhanden sind.

Die Tabelle 4 der DIN 18005 sieht für Dorfgebiete einen Tag/Nachtwert von 60/45 dB(A) vor. In Punkt 5 Absatz 3 steht jedoch: "Die Planungsrichtkegel der Tabelle 4 lassen sich nahe Verkehrswegen ... nicht immer einhalten. Überschreitungen um mehr als 10 dB(A) sollten aber nur in besonders begründeten Ausnahmefälle zugelassen werden." Die gemessenen Lärmpegel liegen unterhalb den genannten Richtwerten. Etwaige Überschreitungen (innerhalb der tolerierten Grenze) ergeben sich nicht durch den Bahnlärm. Im Bebauungsplan sind also wegen der Eisenbahnlinie keine Schallschutzvorkehrungen festzusetzen.

10. Sonstige Nutzung

Die ehemalige Hinterhausfläche wird zur "Fläche für die Landwirtschaft" umgezont.

Das bestehende Baugrundstück für den Gemeinbedarf für den Schulbereich enthält keine weiteren Festsetzungen. Die Zweckbestimmung ist mit der angegebenen Nutzungsart "Schule" ausreichend festgesetzt.

11. Planungsstatistik

| | | | | |
|------|--|-----|------------|---------|
| 11.1 | Bruttobaufläche (Gesamtfläche) | ca. | 17600 qm | 100,0 % |
| 11.2 | Nettobaufläche (Dorfgebiet) | ca. | 9600 qm | 54,5 % |
| 11.3 | Baugrundstück für den Gemeinbedarf | ca. | 2800 qm | 15,9 % |
| 11.4 | Fläche für die Landwirtschaft | ca. | 4300 qm | 24,4 % |
| 11.5 | Verkehrsflächen (Straßen und Fußwege) | ca. | 900 qm | 5,2 % |
| 11.6 | Vorgesehene Wohneinheiten | ca. | 35 WE | |
| 11.7 | Bruttowohnungsdichte (Wohnungen je ha bezogen auf die Bruttowohnbaufläche) | ca. | 19,9 WE/ha | |
| 11.8 | Nettowohnungsdichte (Wohnungen je ha bezogen auf die Nettowohnbaufläche) | ca. | 36,5 WE/ha | |
| 11.9 | Vorgesehene Einwohner, wobei 2,6 EW je WE angenommen wurden | ca. | 91 EW | |

12. Kostenschätzung

12.1 Direkte Folgekosten

Für den Erwerb einer Teilfläche von ca. 20 qm im Westen zum öffentlichen Straßenraum der Alten Straße, sowie der für die Bushaltestelle benötigten Fläche von ca. 180 qm an der Brückenstraße, entstehen Grundstückskosten in Höhe von ca. DM 4.000,--.

Die Straßen im Plangebiet können bis auf weiteres im bisherigen Zustand verbleiben. Die Straßenverbreiterung vor dem Gebäude Alte Str. 12 ist noch herzustellen. Die Baukosten hierfür betragen ca. DM 25.000,--

12.2 Indirekte Folgekosten

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes entstehen der Stadt Murrhardt voraussichtlich keine indirekten Folgekosten.

13. Folgemeasures

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für erforderlich werdende Grenzordnungs- und Einsegnungsmaßnahmen. Eine Baulandumlegung ist nicht vorgesehen und erforderlich.

Aufgestellt:

Heidenheim, den 12. Januar 1984/18. Mai 1984

ING.-BÜRO FÜR VERMESSUNG,
BAULEITPLANUNG UND STRASSENBAU
HERMANN JÜNGINGER
HOCHBERGWEG 11 - TEL. 0 73 21 / 4 50 11
7920 HEIDENHEIM

Dieses Dokument ist Bestandteil des Originals des vom Gemeinderat am 26.7.1984 als Satzung beschlossenen BBauPl

*

"Alte Straße - Schule"

Murrhardt, 12.03.1986

