

1. Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet, südöstlich von Fornsbach gelegen, grenzt im Süden an das bestehende Naherholungsgebiet "Am Waldsee" an. Es liegt an der Straße zum Waldsee und reicht bis zum nordöstlichen Waldtrauf. Es ist bereits überbaut. Die vorhandene Bebauung ist von dieser Straße aus, auf Grund des dichten Baum- und Strauchbestand, kaum einsehbar. Im Talbereich befinden sich eine Gaststätte, der Parkplatz, ein Badesee mit Bootsverleih und Freizeiteinrichtungen wie Mini-Golf und Spielwiesen. Der dem Plangebiet gegenüberliegende Hang wird als Liegewiese benützt. Die Flächen im Westen werden landwirtschaftlich genutzt. Der Hang zwischen dem Grundstück "Am Waldsee 6" und dem Waldrand sowie dem Campingplatz ist als Vogelschutzgehölz angelegt worden.

2. Erfordernis für die Planaufstellung "Am Waldsee-Neu"

Es hat sich gezeigt, daß das Nebeneinander des Naherholungszentrums "Waldsee" und des Wohngebiets "Am Waldsee" einer grundsätzlichen rechtlichen Regelung bedarf. Des weiteren soll der im Bauverbot der Bebauungspläne "Am Waldsee" und "Am Waldsee II" vorhandene bauliche Bestand legalisiert werden. Außerdem soll nun eine Aussage über die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche gemacht werden.

3. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Murrhardt ist das Gebiet überwiegend als Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Flurstück Nr. 381 und die südliche Hälfte des Grundstücks Am Waldsee 10 ist als Grünfläche ausgewiesen.

4. Erschließung und Verkehr

4.1 Fließender Verkehr, Ruhender Verkehr und Fußgängerverkehr

Das Plangebiet wird von der Zufahrt zum Waldsee aus erschlossen. Diese Straße wurde bereits mit einem auf der Südseite gelegenen Gehweg ausgebaut. Ein zweiter Gehweg auf der Nordseite ist deshalb nicht vorgesehen.

Die abzweigende Erschließungsstraße erhält die Bezeichnung "Über dem Waldsee" und soll auf der vorhandenen Trasse ausgebaut werden. 15 m nach der Einmündung erhält die Erschließungsstraße eine Engstelle mit 3,50 m Fahrbahnbreite. Diese soll ortsfremde Besucher des Naherholungszentrums davon abhalten, in die Erschließungsstraße einzufahren. Im weiteren Verlauf erhält die Straße im Plangebiet eine Fahrbahnbreite von 4,00 m. Damit soll zusätzlich die Parkmöglichkeit auf der Fahrbahn der Erschließungsstraße eingeschränkt werden.

Für den Bedarf der Anlieger sind im westlichen Teil der Erschließungsstraße ca. 7 öffentliche Parkplätze angeordnet. Diese sind für den Ortsfremden von der Einmündung her nicht erkennbar.

Die Straße endet in Höhe des Waldrandes mit einem Wendehammer von 14,5 m Tiefe, groß genug, daß ein Müllfahrzeug in zumutbarer Weise wenden kann.

Der östlichste Teil erlaubt auf Grund der örtlichen Gegebenheiten nach dem Wendehammer auf eine Strecke von ca. 20 m eine Fahrbahnbreite von 5,0 m, bevor die Verziehung auf den bestehenden Waldweg erfolgt.

Für den Fußgängerverkehr ist entlang der Südseite dieser Straße, zum Teil durch eine Grünfläche abgesetzt, ein Gehweg mit einer Breite von 1,5 m vorgesehen. Auf der Nordseite wird ein Gehstreifen, der zum Ausweichen befahrbar ist, mit einer Breite von 1,25 m erstellt.

4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächste Bushaltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich beim Kindergarten an der Schäferstraße in ca. 650 m Entfernung.

4.3 Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung

Das gesamte Gebiet ist bereits an die öffentliche Wasserversorgung, Kanalisation und die Kläranlage angeschlossen.

Für die Löschwasserversorgung stehen aus dem öffentlichen Netz ca. 30 m³ Wasser zur Verfügung (Feuerlöschreserve des Hochbehälters).

Beim Gebäude Am Waldsee 6 beträgt der Wasserdruck allerdings nur noch ca. 0,8 bar, so daß die Feuerwehr das Tanklöschfahrzeug zwischenschalten muß, um den notwendigen Wasserdruck zum Betrieb der Schlauchspritzen zu erzeugen. Der nahegelegene Waldsee steht außerdem zur Löschwasserversorgung zur Verfügung.

Östlich der Baugrundstücke Am Waldsee 9, 11 und 12 kann infolge der Höhenlage der üblicherweise notwendige Wasserdruck von 1,5 bar von den Stadtwerken nicht mehr zur Verfügung gestellt werden. Die betroffenen Baugrundstücke sind im Lageplan gekennzeichnet. Im Bedarfsfalle müssen die Grundstückseigentümer in diesem Bereich eine private Drucksteigerungsanlage errichten.

4.4 Stromversorgung

Die Versorgung des Gebiets mit elektrischer Energie ist durch die bestehenden Anlagen der Kraftwerk Altwürttemberg AG sichergestellt.

5. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird vom Lärm der L 1066 und des Naherholungszentrums "Waldsee" belastet. Es kann deshalb nur als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Um eine möglichst hohe Wohnqualität zu erhalten, werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen bis auf private sportliche Anlagen (z.B. Bocciabahn, Badminton, Tennis und dgl.) ausgeschlossen.

Die gestalterische Grundvorstellung der rechtskräftigen Bebauungspläne wird für den südöstlichen Gebietsteil übernommen. Großzügige Einzelhäuser mit einer Grundfläche von ca. 200 m² sind hier erwünscht.

Wegen der Lärmimmissionen des Naherholungsgebiets wäre es wünschenswert, die Zahl der Wohnungen zu beschränken. Die bisherige bauliche Entwicklung ging jedoch mangels einer entsprechenden baurechtlichen Festsetzung bereits darüber hinweg, so daß im überwiegenden Teil des Gebiets darauf verzichtet werden muß. Beschränkt wird die Zahl der Wohnungen aber im Bereich des Baugebiets, der an das Gelände des Naherholungszentrums anschließt.

Das vorhandene Jugendheim Am Waldsee 9 ist als soziale und kulturelle Einrichtung im allgemeinen Wohngebiet zulässig.

6. Zahl der Vollgeschosse

Die im Lageplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse entspricht dem vorhandenen baulichen Bestand und ist eine Höchstgrenze. Bei Z = II kann sich je nach Topographie oder Dachneigungsvorschrift folgende Lage der Vollgeschosse ergeben: Untergeschoß und Erdgeschoss, Erdgeschoss u. Dachgeschoss.

Grundflächenzahl

Im südöstlichen Teil soll die sehr stark aufgelockerte Bebauung mit Landhäusern auf sehr großen Grundstücken erhalten bleiben. Grundstücksteile von mindestens 1350 m², die als Bauland ausgewiesen werden, garantieren bei einer Grundflächenzahl von 0,15 eine Gebäudegrundfläche von 200 m² und mehr.

Im übrigen Plangebiet ist eine lockere Bebauung erwünscht. Bei einer mittleren Bauplatzgröße von 1000 m² und einer Grundflächenzahl von 0,15 sind Gebäude mit einer Grundfläche von 150 m² möglich.

Bei 2/3 der bestehenden Gebäude ist noch eine Erweiterung möglich.

8. Geschoßflächenzahl

Für die Geschoßflächenzahl wird pro Vollgeschoß das Maß der Grundflächenzahl übernommen. Für Dachgeschosse, die die Grenzen der Anrechenbarkeit nach LBO nicht erreichen sollen, werden nochmals 40% der Grundfläche zuge schlagen. Dachgeschosse, welche wegen ihrer Größe als Vollgeschosse angerechnet werden, sind mit 80% der Grundfläche veranschlagt. Für die aus topographischen Gründen entstehenden Untergeschosse (kein Vollgeschoß) werden 40%, im Fall des Jugendheims (Untergeschoß ist Vollgeschoß) 100% der Grundflächenzahl festgesetzt. Daraus ergeben sich folgende Festsetzungen:

GRZ	Vollgeschoß	UG	EG	DG	DG	Faktor	GFZ
0,15	I	40%	100%	< 75% 40%	> 75%	180%	<u>0,27</u>
0,15	II	100%	100%	40%		240%	<u>0,36</u>
0,15	II	40%	100%		80%	220%	<u>0,33</u>

9. Bauweise

Für das gesamte Gebiet ist "offene Bauweise" festgesetzt. Dem Bestand soll außerdem mit der Festsetzung "nur Einzelhäuser zulässig" Rechnung getragen werden. Doppel- oder Reihenhäuser wären in diesem ländlichen Bereich als städtische Verdichtungsform wesensfremd.

10. Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird durch eine maximale Höhenvorschrift der Außenwände an den Traufseiten begrenzt. Unter dem Bezugspunkt "in rechtlich zulässigerweise verändertem Gelände" wird verstanden, wenn der Bauherr von der Festsetzung über die zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen Gebrauch macht. Die gewählten Wandhöhen wurden vom Gebäudebestand abgeleitet. Bei starker Hangneigung wurde zwischen Tal- und Bergseite unterschieden.

11. Stellung der baulichen Anlagen

Die Hauptfirstrichtung der Gebäude wurde gemäß dem Bestand festgeschrieben. Anbauten und Winkelhäuser sind, soweit die senkrecht dazu stehenden Firste die Länge des Hauptfirstes nicht überschreiten, zulässig. Garagen und Nebengebäude werden von dieser Regelung nicht berührt.

12. Nebenanlagen

Im Zeichen der Energieeinsparung werden vermehrt wieder Feststoffheizungen eingebaut, die einen Lagerbedarf an Holz und Kohle auslösen. Es wird nicht ausbleiben, daß zur Lufttrocknung von Holz Lagergebäude erstellt werden. Um auszuschließen, daß solche Lagerschuppen im Vorgartenbereich und in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude, d.h. auf dem Präsentierteller erstellt werden, wird bestimmt, daß Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, in den genannten Bereichen nicht erstellt werden dürfen. Da solche Nebenanlagen der Wohnnutzung untergeordnet sein müssen, wird ihre Grundfläche auf maximal 20 m² Grundfläche und 3,0 m Höhe beschränkt.

Der Bau von Terrassenüberdachungen wird auf die überbaubare Fläche beschränkt, da durch das Hochziehen von Wänden leicht angebaute Zimmer oder Wintergärten entstehen können.

13. Private Grünflächen

Das Flst. 381 und die südliche Hälfte des Flst. Am Waldsee 10 werden als private Grünfläche ausgewiesen, da sie insbesondere den Lärmimmissionen der Zu- und Ausfahrt des Besucherparkplatzes ausgesetzt sind.

Die zwischen Bauland und Naherholungsgebiet ausgewiesene private Grünfläche dient samt des dort vorhandenen Baumbestands als Zäsur.

Die privaten Grünflächen sollen als Obstwiesen angelegt und erhalten werden. Sie können auch als Grabeland genutzt werden. Bauliche Anlagen bis 25 m³ umbauten Raumes pro 800 m² Grünfläche, wie z.B. eine Geschirrhütte oder ein Gartenhaus, sollen der Grundstücksbewirtschaftung oder dem angenehmen Verweilen auf dem Grundstück dienen. Mit der Festsetzung "eine Hütte pro 800 m²" soll verhindert werden, daß z.B. ein 800 m² großes Grundstück durch die Errichtung von mehreren Hüttenwerken verunstaltet wird. Zur Ausführung der Hütten siehe auch Punkt 14, 20 und 22.

14. Pflanzbindung und Pflanzgebot

Das Gebiet ist gut durchgrünt. Markante Einzelbäume z.B. entlang der Erschließungsstraße und einige Baumgruppen sollen auf Dauer erhalten oder bei natürlichem Abgang nachgesetzt werden.

Der Grüngürtel zwischen Baugebiet und dem Naherholungszentrum soll wegen der Kaschierung der Baukörper und des besseren Schutzes derselben vor den entstehenden Immissionen erhalten bleiben. Er darf bis zu einer maximalen Breite von 6,0 m zur Herstellung eines Zugangs mit gleichzeitiger Garagenzufahrt unterbrochen werden. Zur Vermeidung von noch längeren Unterbrechungen des Grüngürtels sollten erüberdeckte Garagen rechtwinklig zur Straße erstellt werden.

Auf den 3 nordwestlichen Hausgrundstücken wird ein Pflanzgebot festgesetzt. Dies wird wegen der erheblichen Fernwirkung der Gebäude in das Fornsbacher Tal notwendig. Durch die Anpflanzung von einheimischen hochwachsenden Laubgehölzen wird eine bessere Einbindung in die Landschaft erreicht.

Bauliche Anlagen auf privater Grünfläche sollen mit einheimischen Büschen und Sträuchern umpflanzt werden. Auf diese Weise soll eine bessere Einbindung in die Landschaft erreicht werden.

15. Schutz vor Lärmimmissionen

Zur Minderung der hauptsächlich im Sommer auftretenden Lärmimmissionen vom Besucherparkplatz des Freizeitgebiets "Am Waldsee", der Gaststätte und des Badesees sind die Schlaf- und Ruheräume auf der lärmabgewandten Nordseite anzuordnen. Dies betrifft die im Lageplan gekennzeichneten Grundstücke zwischen Erschließungsstraße und der Zufahrtsstraße zur Gaststätte und zum Campingplatz.

Aus gleichem Grund sollen die vorhandenen Bäume und das Buschwerk zwischen Baugebiet und Naherholungsgebiet erhalten und mit einer Pflanzbindung belegt werden.

Da während der Herbst- und Wintermonate am Waldsee Betriebsruhe ist, wird der Einbau von Lärmschutzfenstern nicht verlangt.

16. Vorkehrungen zum Schutz vor äußeren Einwirkungen

Auf Flurstück Am Waldsee 8 sind bauliche Sicherungsmaßnahmen, wie z.B. die Erstellung eines durchschlagsicheren Dachstuhls oder einer massiven Giebelwand, erforderlich. Wegen des geringen Waldabstands von nur 19 m, statt der erforderlichen 30 m, sind Anwohner und Gebäude permanent gefährdet durch Bäume, die infolge von Sturmwurf oder Fällung auf das Gebäude stürzen könnten. Um aber auch für die Zukunft die Bebaubarkeit dieses Grundstücks zu erhalten, werden Sicherungsmaßnahmen festgesetzt.

17. Private Verkehrsfläche

Die Flurstücke 386/2 und 386/4 sind im rechtskräftigen Bebauungsplan "Am Waldsee" als öffentliche Wegfläche ausgewiesen. Diese Festsetzung soll aufgegeben werden. Eine Wegverbindung zwischen der Gaststätte und der Erschließungsstraße "Am Waldsee" hat nie bestanden und ist auch nicht erwünscht. Da aber Flurstück 386/4 den Gebäuden am Waldsee 7 und 11 als Zufahrt dient, wird es als private Verkehrsfläche festgesetzt. Der vom Bebauungsplan erfaßte Teil des Flurstücks 386/2 wird als Bauland festgesetzt.

18. Leitungsrecht

Zur rechtlichen Sicherung der in die Flurstücke 386/2 und 386/4 eingelegten Erdkabel wird zugunsten der KAWAG ein 3,0 m breites Leitungsrecht festgesetzt.

19. Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Gebäude sind dem Gelände anzupassen. Um wesentliche Geländeänderungen zu verhindern, sind solche auch auf 0,5 m Höhe beschränkt. Dieses Maß ist jeweils auf das natürliche Gelände zu beziehen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn das Gelände eine Mulde oder Kuppe aufweist.

20. Dachgestaltung

Es wurde die landschaftsübliche Dachform des Satteldaches zugelassen. Für unschädlich werden auch Walmdächer erachtet. Auf Grund des Gebäudebestandes mußten 2 Rahmenvorgaben für die Dachneigung festgesetzt werden, und zwar von 25 - 35° oder von 35 - 45°, je nach Planeinschrieb.

Bei Dachneigungen von 38° und mehr werden auch Dachaufbauten zugelassen. Diese sollen dem Hauptdach untergeordnet sein weshalb sie vom Ortsgang mindestens 2,5 m abgerückt erstellt werden müssen.

Flachdach- und Pultdachgaragen sind aus gestalterischen Gründen nicht erwünscht, deshalb sind die Dächer von Garagen, Neben- und Wirtschaftsgebäuden ebenfalls als Sattel- oder Walmdach auszubilden oder mit in das Dach des Hauptgebäudes einzubeziehen. Ausnahmen für Garagen in Holzbauweise (Carports) können zugelassen werden.

Um eine einheitliche Gestaltung zu erreichen, werden auch für Nebengebäude, wie z.B. Gerätehütten, Gartenlauben und Kleintierställe oder ähnliches, Satteldächer vorgeschrieben.

Die Dächer sind mit Ziegeln zu decken, wobei in erster Linie an Tonziegel gedacht ist, ohne dies aber zwingend vorzuschreiben.

21. Antennen

Zur Verbesserung der Dachlandschaft ist nur eine Außenantenne pro Wohngebäude zulässig.

22. Äußere Gestaltung

Gebäude auf privater Grünfläche sind nur in Holzbauweise zulässig, da sich diese Bauweise am unauffälligsten einfügt. Damit soll auch verhindert werden, daß die Landschaft durch Hütten mit Wellblech-, Eternit- oder Kunststoffverkleidungen oder -dächern verunstaltet wird.

23. Planungsstatistik

Bruttobaufläche (Gesamtfläche)	ca. 36 550 m ²	100,0 %
Nettobaufläche (WA)	ca. 21 628 m ²	59,2 %
Verkehrsflächen	ca. 4 220 m ²	11,5 %
Private Grünflächen	ca. 10 702 m ²	29,3 %

24. Kostenschätzung

Für die Herstellung der Erschließungsstraße werden Kosten von 420.000,-- DM erwartet. Der nicht durch Erschließungsbeiträge gedeckte Betrag wird von der Stadt nach entsprechender Einstellung im Haushaltsplan finanziert.

25. Verwirklichung und Folgemaßnahmen

Der rechtskräftige Bebauungsplan bildet die Grundlage für eventuell notwendig werdende Grenzregelungen, den Ausbau der Erschließungsstraße und eventuell notwendig werdende Enteignungsverfahren. Eine Baulandumlegung ist nicht mehr erforderlich.

Aufgestellt:

Stadtbauamt Murrhardt
den 18.03.1988



- Pfender -
Techn. Beigeordneter

1. Öffentliche Auslegung

1. Auslegung bekanntgemacht	am 30.3.88
2. Diese Unterlage ausgelegt	am 6.4.88
3. Beginn der Auslegungsfrist	am 7.4.88
4. Ende der Auslegungsfrist	am 9.5.88
5. Diese Unterlage abgenommen	am 16.5.88