

Landkreis: Rems-Murr-Kreis
Stadt: Murrhardt
Gemarkung: Murrhardt

Bebauungsplan nach § 13b BauGB und örtliche Bauvorschriften

Sägdöbel – Erweiterung

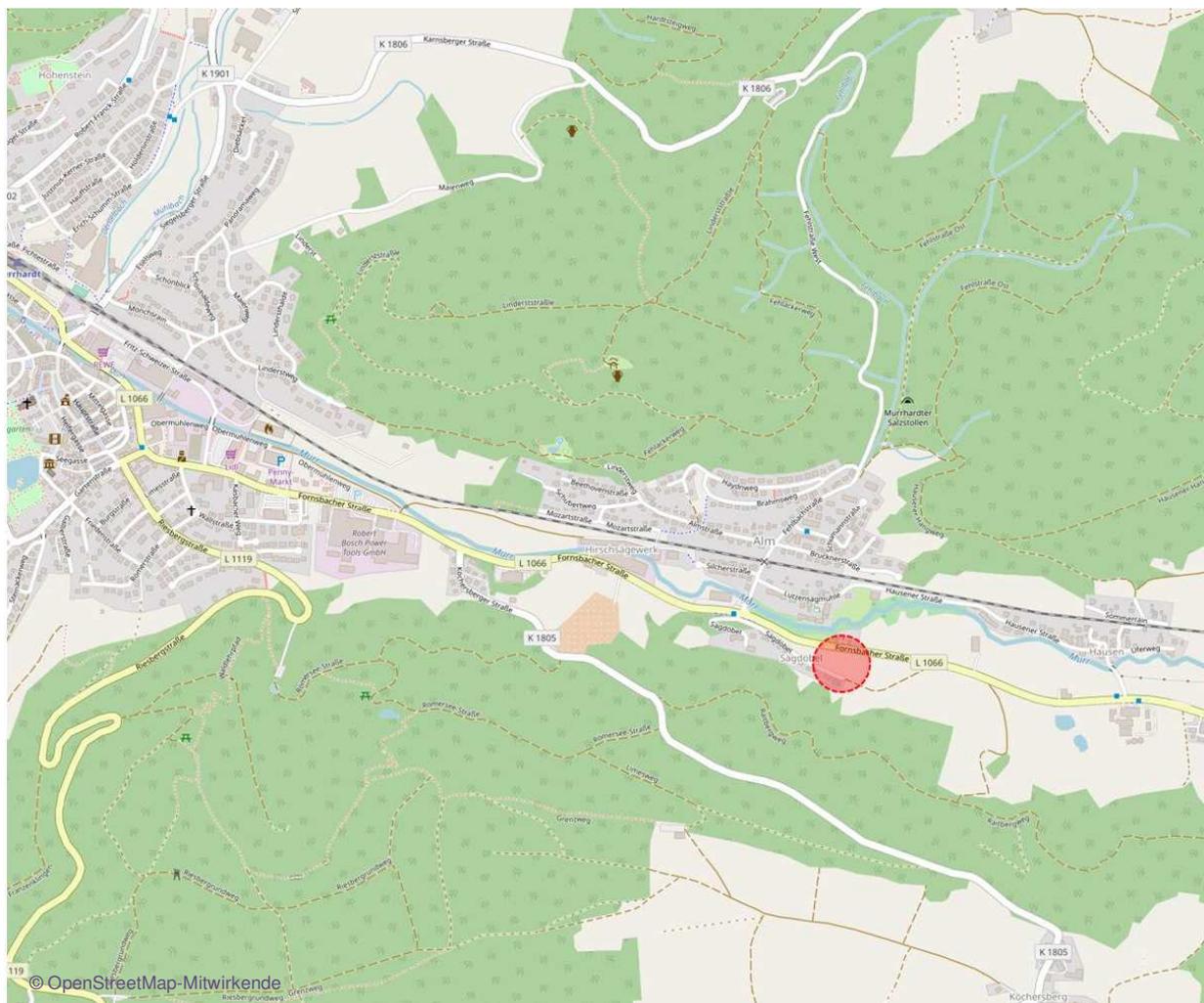
Entwurf

Begründung

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt auf der nördlichen, bislang unbebauten Seite der Straße Sägdöbel. Nördlich des Planbereichs verläuft die Fornsbacher Straße (L 1066) (vgl. nachstehenden Übersichtsplan). Das Plangebiet umfasst Teile der Flurstücke Nrn. 384, 384/1, 385/2 und 387.



2. Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauland ist die Stadt Murrhardt bestrebt durch die Nutzung von innerörtlichen Potentialflächen und durch Ortsrandabrundungen neue Baugrundstücke auszuweisen. In diesem Zusammenhang soll an dem bislang unbebauten, aber erschlossenen nördlichen Rand der Straße „Sägdöbel“ einer Bebauung mit Reihenhäusern ermöglicht werden. Dafür ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die vorliegende Baulandentwicklung führt teilweise zum Verlust von derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Stadt Murrhardt betreibt aktiv die Bedarfsdeckung durch die Entwicklung von innerörtlichen Potenzialflächen und durch Nachverdichtung. Da diese Aktivitäten zur Bedarfsdeckung jedoch nicht ausreichend sind, werden im Zuge von Ortsrandabrundungen auch landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen.

3. Planerische Vorgaben

Bauleitplanung

Die Flächen des Plangebiets sind im geltenden Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht daher dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Flächen nicht überplant.

Naturschutz

Das Plangebiet grenzt im Osten an das Landschaftsschutzgebiet „Gebiete um die Murrquellflüsse“. Durch die Planung erfolgt kein Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet.

Innerhalb des Plangebiets liegt ein kleiner Teil des kartierten Biotops „Feldhecken Sägdöbel“. Ein Eingriff in das Biotop ist nicht vorgesehen. Der Bereich wird mittels einer Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 20, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, geschützt.

4. Momentane Nutzung/Topografie

Die zwischen Landesstraße und der Straße „Sägdöbel“ gelegenen Flächen werden derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Angrenzend an das Plangebiet, bzw. teilweise im Plangebiet, befinden sich zwei Entwässerungsgräben, die mitsamt ihrem Randbewuchs als Biotop geschützt sind (vgl. 3. „Naturschutz“)

Das Plangebiet fällt um ca. 15% in nördliche Richtung. Der höchste Punkt des Plangebiets liegt bei ca. 308 m ü NN im Südwesten und der tiefste Punkt mit ca. 302 m ü NN im Nordwesten.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Ziel des Bebauungsplans ist es, Bauland für eine Wohnbebauung mit Reihenhäusern zur Verfügung zu stellen.

Entsprechend der angestrebten Nutzung und des vorhandenen Bedarfs wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um Konflikte mit der Nachbarschaft auszuschließen und zur Sicherstellung der angestrebten Wohnnutzung sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale,

gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig. Ebenso werden die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen allgemein ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Anzahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhe bestimmt, wobei die Gebäudehöhe über die Festlegung einer Firsthöhe (FH) in Metern über Normalnull bestimmt wird. In Verbindung mit der als Bezugshöhe festgelegten Höhenlage baulicher Anlagen (Erdgeschossfußbodenhöhe, EFH) ist die Höhenentwicklung auf diese Weise eindeutig und nachvollziehbar definiert.

Entsprechend der umgebenden Bebauung sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen zulässig.

Im Rahmen der zulässigen Bauweise wird die maximale Gebäudelänge auf 20 m begrenzt. Entsprechend des Planungsziels sind nur Hausgruppen zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit Baugrenzen in Form von Baufenstern bestimmt. Die maximale Gebäudelänge wird mittels der festgesetzten Bauweise begrenzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen mit Terrassen ist zulässig.

Die Parkierung soll vorwiegend auf offenen Stellplätzen oder in Carports erfolgen. Hierfür sind entlang der Straße „Sägdöbel“ geeignete Standorte festgesetzt. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs zu gewährleisten, müssen Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten werden.

Zur Einfügung in die Umgebungsbebauung sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° - 35° zulässig. Entsprechend der bestehenden Bebauung im Sägdöbel, sind naturrote bis rotbraune Dachdeckungen zulässig.

Die Festsetzung eines Mindestabstandes von 0,5 m durch Einfriedungen und Stützmauern zu befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen ergibt sich aus der Notwendigkeit, die Nutzbarkeit der Verkehrsflächen in vollem Umfang zu gewährleisten.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll in erster Linie auf den privaten Grundstücken erfolgen, hierzu dient die Erhöhung der Stellplatzzahl in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße. Nach Abwägung der Belange der einzelnen Bauherren und der Allgemeinheit, unter Berücksichtigung städtebaulicher Gründe und Gründen des Verkehrs, ist dies geboten.

6. Maßnahmen zum Schutz der Natur / stadökologisch wirksame Maßnahmen

Private Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen, um somit eine möglichst geringe Versiegelungsrate zu erzielen. Damit wird eine Verstärkung der Hochwassergefahr durch das Baugebiet vermindert und die Grundwasserneubildung gefördert.

Die nördlichen Gebietsaußenränder sind zur Einbindung in die freie Landschaft einzugrünen. Die Eingrünung dient zusätzlich der Verbesserung des lokalen Kleinklimas.

Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Landschaft dienen der Erhaltung des kartierten Biotops „Feldhecken Sägdöbel“. Diese sind zu pflegen und im Bestand zu erhalten.

7. Erschließung/Ver- und Entsorgung

- a) Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Straße „Sägdöbel“.

- b) Die Stromversorgung kann durch die Erweiterung der vorhandenen Infrastruktur sichergestellt werden.
- c) Die Wasserversorgung ist durch die Erweiterung des örtlichen Versorgungssystems druck- und mengenmäßig sicherzustellen.
- d) Innerhalb der Straße Sägdöbel verläuft ein Mischwasserkanal. Das anfallende Schmutzwasser wird in diesen Kanal eingeleitet.

8. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	29 Ar
davon:		
Baufläche WA	ca.	28 Ar
Fläche nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB „Feldgehölz Sägdöbel“	ca.	1 Ar

9. Auswirkungen der Bauleitplanung / Verfahren nach § 13b BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13b BauGB („Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“) durchgeführt, da durch den Bebauungsplan eine Wohnnutzung auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13b BauGB sind mit einer zulässigen überbaubaren Grundfläche von ca. 1.135 m² im Sinne des § 19 (2) BauNVO erfüllt.

Gemäß § 13b Satz 1 gelten die Vorschriften des § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) entsprechend. Demnach ist zu prüfen, ob Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, darf nicht begründet werden. Beides ist nicht der Fall.

Den überwiegenden Teil des Plangebiets nimmt eine regelmäßig gemulchte Grünfläche ein. Dort ist mit dem Eintreten der Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG nicht zu rechnen. Gehölzrodungen sind nur im Zeitraum von 01. Oktober bis einschließlich 28./29. Februar zulässig. Den Bauherren wird empfohlen, sich die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit durch einen Sachkundigen bestätigen zu lassen.

gefertigt:
Fellbach, den 14.11.2019

anerkannt:
Stadt Murrhardt

Käser Ingenieure

Mößner, Bürgermeister