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

Bebauungsplan nach § 13b BauGB und örtliche Bauvorschriften

Diebsäcker 2. Erweiterung **Entwurf**

Begründung

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand Murrhardts, an der Karnsberger Straße. Der Planbereich wird im Norden durch die Karnsberger Straße und im Westen durch die Straße „Diebsäcker“ begrenzt und umfasst das Flurstück Nr. 1615/2.

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.

Die Eigentümer des Flurstücks Nr. 1615/2 sind mit dem Wunsch an die Gemeinde herangetreten, auf ihrem Grundstück ein Einfamilienhaus errichten zu können. Da die Stadt Murrhardt aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauland bestrebt ist, durch die Nutzung von innerörtlichen Potentialflächen und durch Ortsrandabrundungen neue Baugrundstücke auszuweisen, hat der Gemeinderat beschlossen, durch eine Bebauungsplanänderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung auf dem Grundstück zu schaffen.

Da es sich um eine Außenbereichsfläche handelt, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt.

3. Planerische Vorgaben

Bauleitplanung

Die Fläche des Plangebiets ist im geltenden Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche für ein Gartenhausgebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Flächen nicht überplant.

4. Momentane Nutzung/Topografie

Bei den Flächen des Plangebiets handelt es sich um eine Wiese mit vereinzeltem Gehölzbestand und einem kleine Schuppen.

Das Plangebiet steigt zunächst mäßig und dann stark in nordöstliche Richtung. Der höchste Punkt des Plangebiets liegt bei ca. 303,9 m üNN im Nordosten und der tiefste Punkt mit ca. 296,3 m üNN im Südwesten.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Einfamilienhaus zu schaffen.

Zur Einfügung in den bestehenden städtebaulichen Zusammenhang, geprägt durch das angrenzende Wohngebiet, sind die getroffenen Festsetzungen an den Bebauungsplan „Diebsäcker“ angelehnt.

Entsprechend der angestrebten Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um Konflikte mit der Nachbarschaft auszuschließen sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig. und zur Sicherstellung der angestrebten Wohnnutzung Ebenso werden die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen allgemein ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhe bestimmt. Die zulässige Gebäudehöhe (Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH)) bestimmt. wobei die maximale Traufhöhe (TH) und die Firsthöhe (FH) über die Angabe in Metern über Normalnull bestimmt werden. Zulässig sind zwei baurechtliche Vollgeschosse. In Verbindung mit der als Bezugshöhe festgelegten Höhenlage

baulicher Anlagen (Erdgeschossfußbodenhöhe, EFH) ist die Höhenentwicklung auf diese Weise nachvollziehbar definiert.

Zur Umsetzung des Planungsziels sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Im Rahmen der Bauweise wird die zulässige Gebäudelänge auf maximal 14 m beschränkt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen in Form eines Baufensters bestimmt. Eine Überschreitung der Baugrenzen mit Terrassen und Balkonen ist zulässig.

Garagen, Carports und offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den dafür vorgesehen Flächen zulässig. Garagen, Carports und offene Stellplätze können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden.

Die örtlichen Bauvorschriften enthalten Regelungen zur Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen. Die zulässigen Dachfarben sind auf naturrote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Farbtöne begrenzt. Zur Erhaltung der bestehenden Dachlandschaft werden in den örtlichen Bauvorschriften ausschließlich die Dachformen Satteldach und Walmdach, mit einer Dachneigung von 35-45° zugelassen.

Die Festsetzung eines Mindestabstandes von 0,5 m durch Einfriedungen 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. Da die Straßenbreiten auf das notwendige Maß reduziert sind, können durch die Erhöhung der Stellplatzzahl verkehrsgefährdende Zustände im Plangebiet vermieden und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet werden.

6. Maßnahmen zum Schutz der Natur

Um die Plangebietsränder wirkungsvoll zum Außenbereich hin einzugrünen, wird entlang der östlichen und nördlichen Plangebietsgrenzen ein Pflanzzwang festgesetzt. Dadurch wird der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert und das lokale Kleinklima verbessert.

Ebenfalls zu Verbesserung des lokalen Kleinklimas und zur Pufferung des anfallenden Niederschlagswassers sind Flachdachgaragen und Carports extensiv zu begrünen.

7. Erschließung/Ver- und Entsorgung

a) Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße „Diebsäcker“ bzw. den von dieser Straße abzweigenden Feldweg.

b) Die Stromversorgung kann durch Erweiterung der vorhandenen Infrastruktur gewährleistet werden.

c) Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an die bestehende Infrastruktur sichergestellt.

d) Die Ableitung des Abwassers erfolgt über das bestehende Entwässerungssystem.

8. Planstatistik

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 16,5 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. 1800 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.

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.

Da die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren vorliegen, wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

gefertigt:	anerkannt:
Plüderhausen, den 24.09.2020 Käser Ingenieure	Stadt Murrhardt
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung	Armin Mößner, Bürgermeister

Anlagen der Begründung:

Anlage 1
Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“

Landratsamt Rems-Murr-Kreis