

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

Bebauungsplan nach § 13b BauGB und örtliche Bauvorschriften

Maienweg

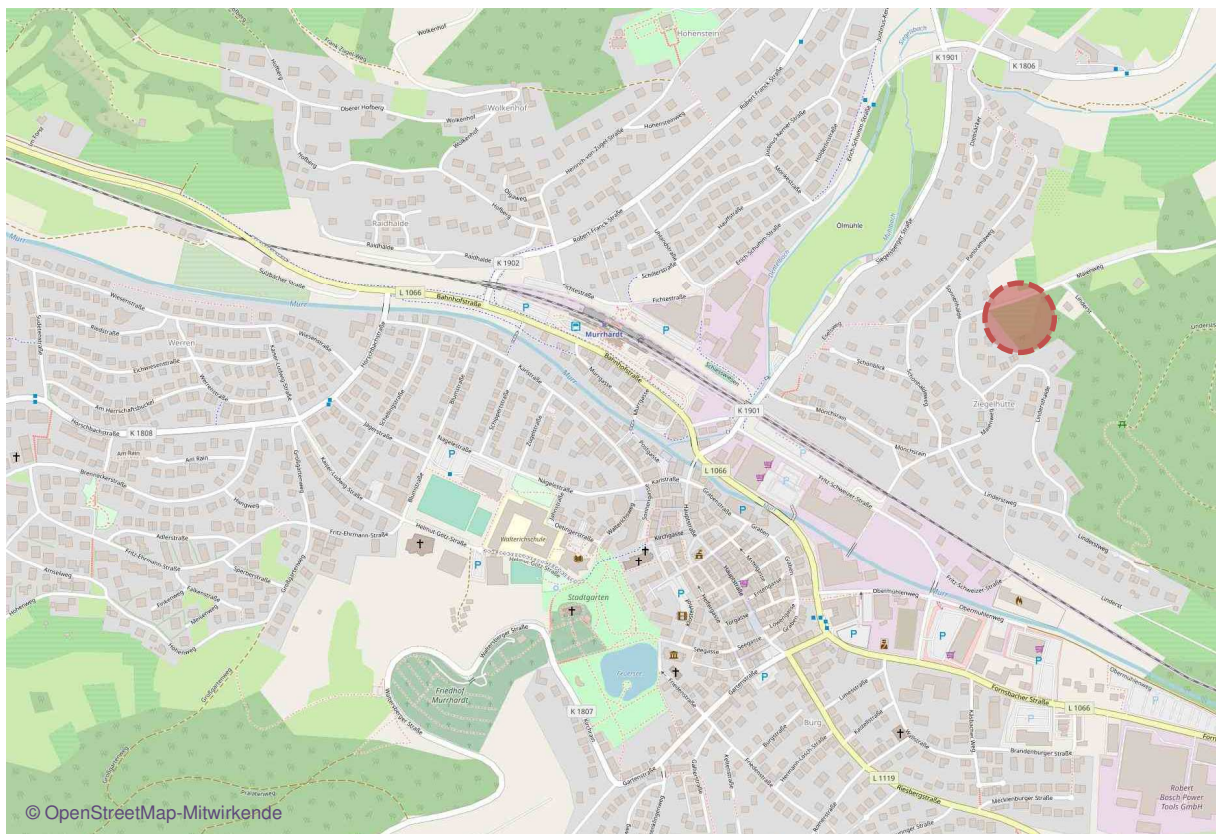
Begründung

ENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Murrhardt und schließt an die bestehende Bebauung am Maienweg an. Das Plangebiet wird im Norden durch den Maienweg und im Westen durch die bestehende Bebauung begrenzt. Im Osten und Süden geben die naturräumlichen und topographischen Begebenheiten die Gebietsgrenzen vor. (vgl. nachstehenden Übersichtsplan). Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nrn. 1587/3, 1587/4, 1587/12 und Teile des Flurstücks Nr. 240 (Maienweg).



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 anschließend an die bestehende Bebauung des Maienwegs einer Bebauung mit Einfamilienhäusern ermöglicht werden. Dafür ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die vorliegende Baulandentwicklung führt teilweise zum Verlust von Streuobstbeständen. 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

Raumplanung/Regionalplanung

Das Plangebiet ist Teil eines Vorbehaltsgebiets für die Landwirtschaft.

Bei den Flächen handelt es sich um Grünflächen mit vereinzelt Obstbaumbestand. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der topographischen Begebenheiten wird dem öffentlichen Interesse des Schaffens von Wohnraum Vorrang gegenüber den Belangen des Vorbehaltsgebiets eingeräumt.

Bauleitplanung

Die Flächen des Plangebiets sind im geltenden Flächennutzungsplan nicht überplant. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a (2) Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Flächen ebenfalls nicht überplant.

4. Momentane Nutzung/Topografie

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Streuobstwiese genutzt.

Vom Maienweg steigt das Plangebiet stark in südöstliche Richtung auf bis zu ca. 346,70 m üNN an. Der höchste Punkt des Plangebiets liegt am östlichen Gebietsrand und der tiefste Punkt bei ca. 336,00 m üNN, am Maienweg im Nordwesten.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

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

Entsprechend der angestrebten Nutzung, des vorhandenen Bedarfs und der umgebenden Bebauung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um Konflikte mit der Nachbarschaft und innerhalb des Plangebiets 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 Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Maienweg“ - Begründung

Festlegung der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH) in Metern über Normalnull bestimmt wird. In Verbindung mit der festgelegten Höhenlage baulicher Anlagen (Erdgeschossfußbodenhöhe, EFH) ist die Höhenentwicklung auf diese Weise eindeutig und nachvollziehbar definiert.

Entsprechend der umgebenden Bebauung sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit Baugrenzen in Form von Baufenstern bestimmt. Entsprechend des Planungsziels sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen mit Terrassen und untergeordneten Bauteilen ist zulässig.

Zur Einfügung in die Umgebungsbebauung sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 40° zulässig. Entsprechend der bestehenden Bebauung am Maienweg, sind naturrote bis rotbraune oder anthrazitfarbene 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. Die getroffene Regelung entspricht der Stellplatzsatzung der Stadt Murrhardt. Da die Straßenbreiten auf das notwendige Maß reduziert sind, können durch die Erhöhung der Stellplatzzahl verkehrgefährdende Zustände vermeiden werden.

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.

7. Erschließung / Ver- und Entsorgung

- a) Für verkehrliche Erschließung des Plangebiets wird der Maienweg verkehrs- und bedarfsgerecht ausgebaut. Die interne Erschließung des Plangebiets erfolgt über einen Stichweg mit Wendemöglichkeit.
- b) Die Stromversorgung kann durch die Erweiterung der vorhandenen Infrastruktur sichergestellt werden.
- c) Die Wasserversorgung der geplanten Wohngebäude kann durch eine Erweiterung des Leitungsnetzes der Stadtwerke Murrhardt sichergestellt werden.
- d) Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

8. Planstatistik

| | | |
|-------------------------------------|-----|-------|
| Gesamtfläche des Plangebietes | ca. | 62 Ar |
| davon: | | |
| Verkehrsfläche (inkl. Verkehrsgrün) | ca. | 9 Ar |
| Baufläche WA | ca. | 34 Ar |
| Öffentliche Grünfläche | ca. | 19 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.

gefertigt:

Fellbach, den 18.11.2021

anerkannt:

Stadt Murrhardt

Käser Ingenieure

Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Mößner, Bürgermeister

Anlagen der Begründung:

Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“

Landratsamt Rems-Murr-Kreis