

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

# Bebauungsplan nach § 13b BauGB und örtliche Bauvorschriften

## Am Höllbächle

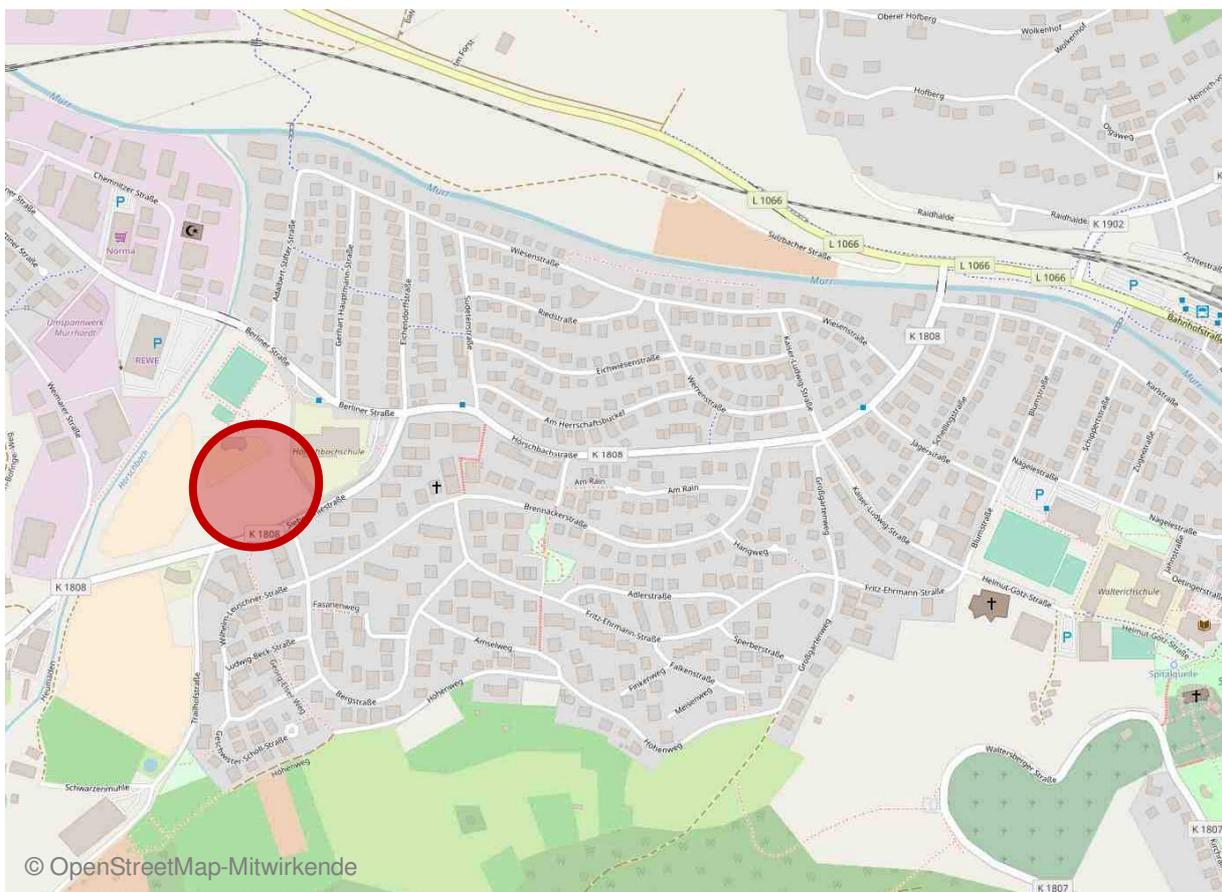
**Entwurf**

### Begründung

### Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

#### 1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Murrhardt, an der Siebenkniestraße. Östlich und nördlich des Plangebiets schließt das Gelände der Hörschbachschule und des Hörschbachkindergartens an. Im Osten wird das Plangebiet durch das Höllbächle begrenzt. (vgl. nachstehender Übersichtsplan). Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 1085/4 sowie Teile des Flurstücks Nr. 1086/3 und einen kleinen Teil des Flurstücks Nr. 1086/5.



## **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.

In Murrhardt besteht dauerhaft ein großer Bedarf nach Wohnbauflächen, insbesondere auch für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Zur teilweisen Deckung dieses Bedarfs sollen südlich der Siebenkniestraße Flächen für den Geschosswohnungsbau entstehen.

Da der Geltungsbereich im Außenbereich liegt, sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt und der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründet, erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB.

Die vorliegende Baulandentwicklung führt zum Verlust von derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Wertigkeit der in Anspruch genommenen Flächen fließt mit entsprechend hoher Gewichtung in die bauleitplanerische Abwägung ein. Aufgrund der Regelung des § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zu begründen, dabei sollen auch Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden: Baulücken und andere Nachverdichtungspotentiale stehen in Murrhardt nicht ausreichend zur Verfügung bzw. werden derzeit bereits ebenfalls entwickelt. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen ist deshalb erforderlich und unvermeidlich, wenn ein Beitrag zur Bedarfsdeckung im Wohnungsbau geleistet werden soll.

## **3. Planerische Vorgaben**

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 angepasst.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Flächen nicht überplant.

## **4. Momentane Nutzung/Topografie**

Die Flächen des Plangebiets werden aktuell als Grünland genutzt. Im Westen, außerhalb des Plangebiets, verläuft das „Höllbächle“. Dieses verläuft zunächst unterirdisch in einem Kanal und später in einem offenen Graben.

Das Plangebiet steigt leicht und gleichmäßig in nordwestliche Richtung. Der höchste Punkt des Plangebiets liegt bei ca. 288 m üNN im Nordwesten und der tiefste Punkt mit ca. 279 m üNN im Südosten.

## **5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung**

Ziel des Bebauungsplans ist es Bauland für den Geschosswohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Dazu wurde auf Grundlage eines städtebaulichen Entwurfs eine konkrete Planung ausgearbeitet. Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich an dieser Planung.

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 eines höchsten Gebäudepunktes (HGP) 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.

Im südlichen Bereich sind Gebäude mit drei baurechtlichen Vollgeschossen und einem Dachgeschoss zulässig. Das entspricht der Bebauung im angrenzenden Wohngebiet südlich der Siebenkniestraße. Im nördlichen und nordwestlichen Bereich, im Übergang zu Kindergarten und Schule, sind die zulässigen Gebäudehöhen um ein Geschoss reduziert.

Zulässig ist die offene Bauweise. Die Länge der Baukörper wird durch die festgesetzten Baugrenzen beschränkt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit Baugrenzen in Form von Baufenstern bestimmt. Eine Überschreitung der Baugrenzen mit Terrassen ist zulässig.

Zur städtebaulichen Einfügung in den bestehenden Geschosswohnungsbau wird in örtlichen Bauvorschriften als Dachform Satteldach mit einer Dachneigung von 35 - 45° festgesetzt.

Zur Einfügung in die umgebende Bebauung enthalten die örtlichen Bauvorschriften Regelungen zur Farbgebung der Dächer. Die zulässigen Dachfarben sind auf naturrote bis rotbraune Farbtöne begrenzt.

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 (in Tiefgaragen) auf den privaten Grundstücken erfolgen, hierzu dient die Erhöhung der Stellplatzzahl in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße. Durch die Erhöhung der Stellplatzzahl können verkehrsgefährdende Zustände im Plangebiet und auf den angrenzenden Straßen vermieden und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet werden.

## **6. Maßnahmen zum Schutz der Natur**

Das Plankonzept strebt eine möglichst geringe Versiegelungsrate an, private Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig auszuführen. Damit wird eine Verstärkung der Hochwassergefahr durch das Baugebiet vermindert und die Grundwasserneubildung verbessert.

## **7. Allgemeine Planungsgrundsätze**

Der Forderung nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden wird entsprochen durch hohe Nutzungsmöglichkeiten über die vorgegebene Grundflächenzahl und die festgelegte Geschossigkeit.

Der Mutterboden ist sorgfältig zu sichern und gegebenenfalls auf einer anzulegenden Oberbodenlagerfläche und nach beendeter Baumaßnahme auf den jeweiligen Grundstücken oder einer landwirtschaftlichen / gärtnerisch genutzten Fläche wieder einzubauen.

## **8. Erschließung/Ver- und Entsorgung**

- a) Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine von der Siebenkniestraße abzweigende privat Stichstraße, die in einer Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge endet.
- b) Die Stromversorgung kann durch Erweiterung der vorhandenen Infrastruktur sichergestellt werden.

- c) Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an das örtliche Versorgungssystem druck- und mengenmäßig zu sichern.
- d) Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Niederschlagswasser wird auf der Privatfläche zurückgehalten und gedrosselt dem Vorfluter zugeleitet.

### 9. Planstatistik / Städtebauliche Kennzahlen

Gesamtfläche des Plangebietes (Baufläche WA)	ca.	56 Ar
Geplante Wohneinheiten	ca.	75

### 10. 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. 4400 m<sup>2</sup> 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.

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:  
Fellbach, den 14.11.2019/15.12.2022

anerkannt:  
Stadt Murrhardt

Käser Ingenieure

Armin Mößner, Bürgermeister

## **Anlagen der Begründung:**

### **Anlage 1**

#### **Artenschutzrechtliche Prüfung**

Bearbeitet: roosplan, Adenauerplatz 4, 71522 Backnang

### **Anlage 2**

#### **Schalltechnische Untersuchung**

bearbeitet: rw bauphysik, Im Weiler 7-7, 74523 Schwäbisch Hall

### **Anlage 3**

#### **Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“**

Landratsamt Rems-Murr-Kreis

### **Anlage 4**

#### **Merkblatt „Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“**

Landratsamt Rems-Murr-Kreis