

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

Bebauungsplan nach § 13b BauGB und örtliche Bauvorschriften

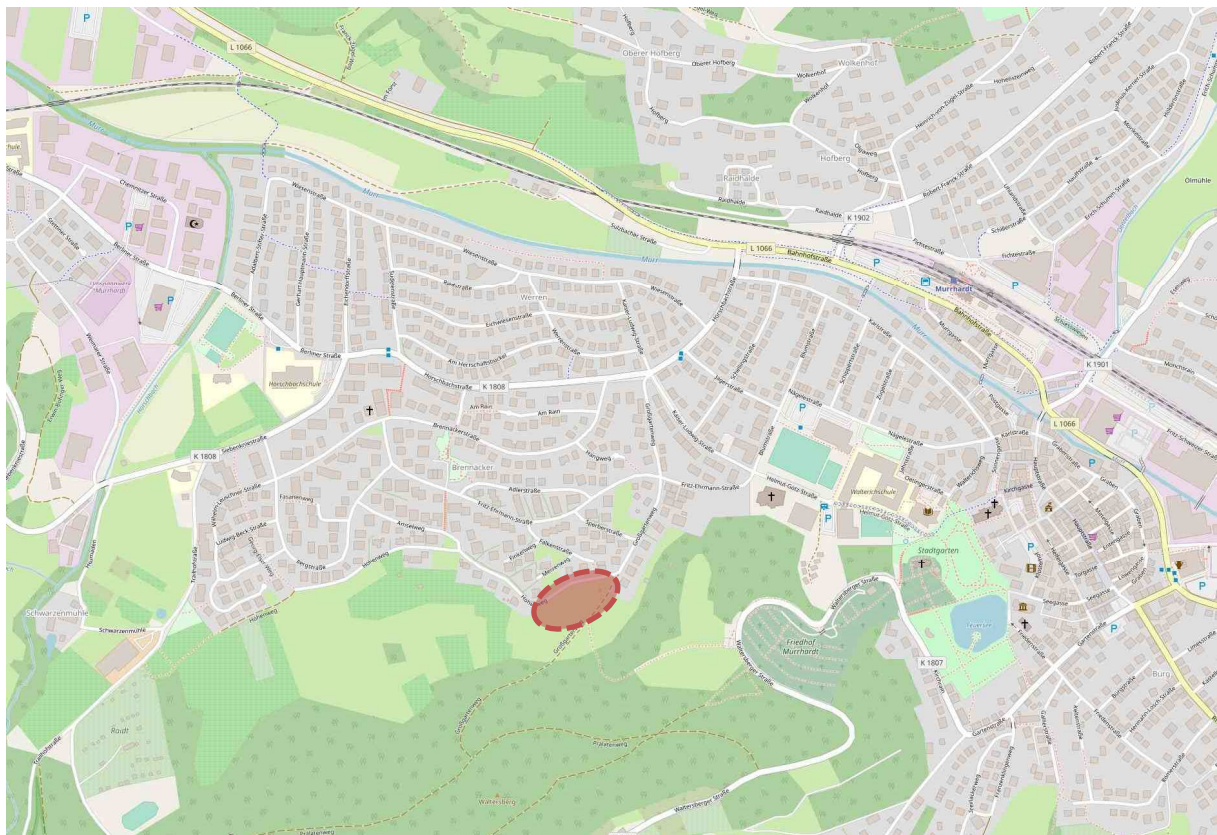
Höhenweg – Erweiterung **ENTWURF**

Begründung

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Murrhardt und umfasst den noch unbebauten Teilbereich am Höhenweg. Das Plangebiet wird im Norden und Westen durch die dort bestehende Bebauung sowie im Osten durch den Großgartenweg begrenzt. Im Süden schließt das Plangebiet an die freie Feldlage an. (vgl. nachstehenden Übersichtsplan). Das Plangebiet umfasst Teilbereiche der Flurstücke Nrn. 925, 926/1, 935/2, 889/1 (Großgartenweg) und 897 (Höhenweg).



© OpenStreetMap-Mitwirkende

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 noch unbebauten Abschnitt des Höhenwegs eine Bebauung mit Einfamilienhäusern ermöglicht werden. Dafür ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die vorliegende Baulandentwicklung führt 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.

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 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 landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Das Plangebiet stellt einen Nordhang dar und steigt von ca. 319,5 m üNN im äußersten Nordosten auf bis zu ca. 330 m üNN im Südwesten.

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, der umgebenden Bebauung, und des bestehenden Planungsrechts in den angrenzenden Gebieten wird ein reines Wohngebiet festgesetzt.

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 der Traufhöhe 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.

Im Rahmen der zulässigen Bauweise wird die maximale Gebäudelänge auf 13 m begrenzt. Entsprechend des Planungsziels sind nur Einzelhäuser 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 untergeordneten Bauteilen ist zulässig.

Zur Einfügung in die Umgebungsbebauung sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 38° zulässig. Entsprechend der bestehenden Bebauung am Höhenweg, 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 verkehrsgefährdende Zustände vermieden werden.

Um das Eintreten von Oberflächenwassers von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu verhindern, ist entlang der Gebietsaußengrenzen eine Mulde herzustellen, über die das Außenbereichswasser abgeleitet werden kann.

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) Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Höhenweg. Die Fahrbahn des Höhenwegs wird in südliche Richtung um ca. 30 cm erweitert.
- b) Die Strom- und Wasserversorgung der geplanten Gebäude kann durch die Erweiterung der vorhandenen Infrastruktur sichergestellt werden.
- d) Die Entwässerung erfolgt durch den Ausbau des bestehenden Kanalsystems.

8. Planstatistik

| | | |
|-------------------------------------|-----|-------|
| Gesamtfläche des Plangebietes | ca. | 54 Ar |
| davon: | | |
| Verkehrsfläche (inkl. Verkehrsgrün) | ca. | 8 Ar |
| Baufläche WR | ca. | 46 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. 1.370 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 09.02.2023

anerkannt:

Stadt Murrhardt

Käser Ingenieure

Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Mößner, Bürgermeister

Anlagen der Begründung:

Anlage 1: Kurzprotokoll zur artenschutzrechtlichen Übersichtsbegehung

bearbeitet:

roosplan, Adenauerplatz 4, 71522 Backnang

Anlage 2: Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“

Landratsamt Rems-Murr-Kreis

Anlage 3: Merkblatt „Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“

Landratsamt Rems-Murr-Kreis