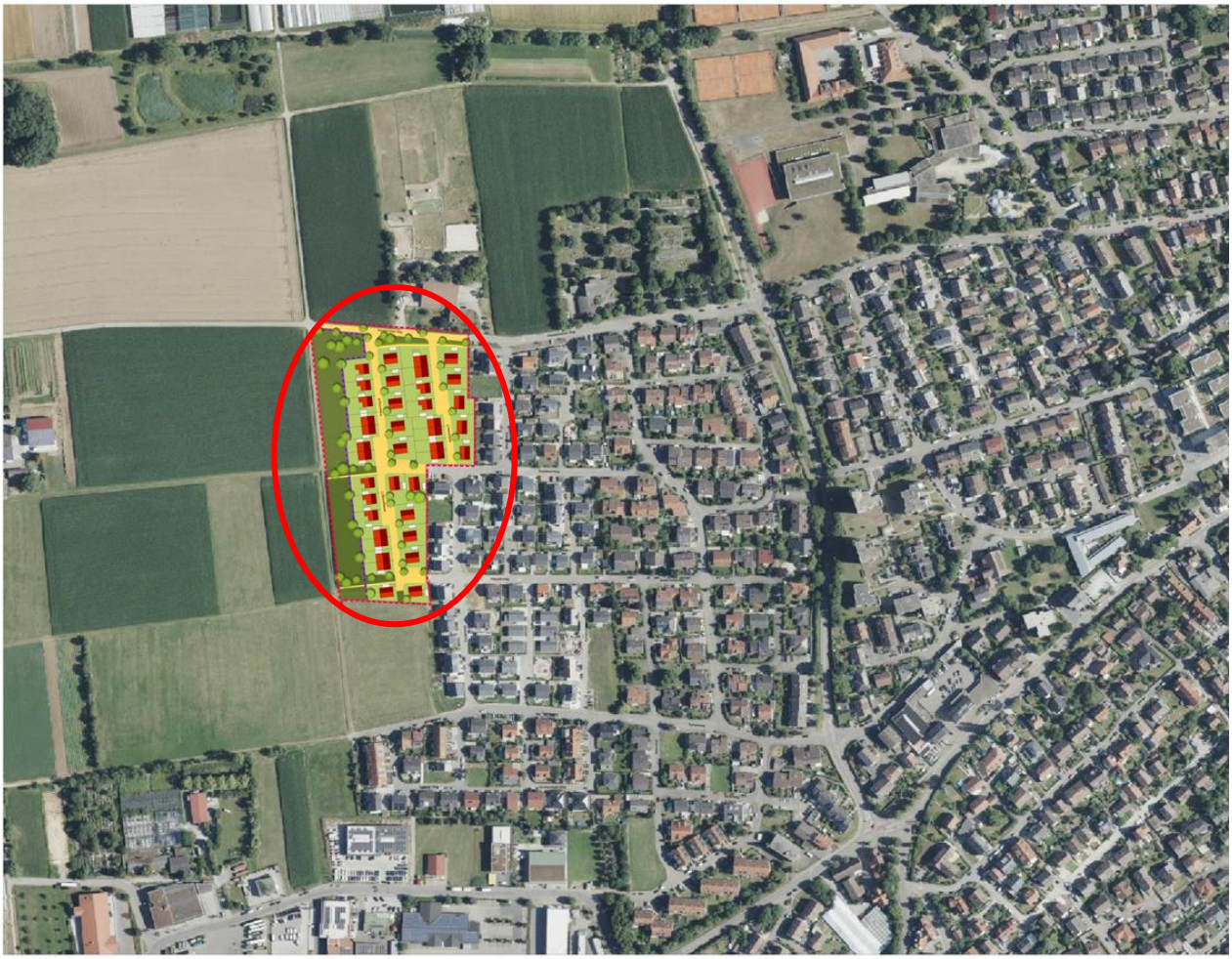
GEMEINDE MURR



Luftbild mit dem Lageplanentwurf, o.M. (Quelle: AutoCAD Geomap + FPZ)

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„Langes Feld VI, 4. Abschnitt“

Stand: Fassung vom 13. Juli 2022 FPZ

1087.2_2022-07-13_BP Langes Feld VI.4_Begr_Fassung

Gemeinde Murr

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB
zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„Langes Feld VI, 4. Abschnitt“

Stand: Fassung vom 13. Juli 2022

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Petra Zeese
Dipl.-Ing. Heide Buff (MA)
M. Sc. Vanessa Luz (MA)

FPZ
ZEESE STADTPLANUNG + ARCHITEKTUR
Dipl.-Ing. Petra Zeese ▪ Freie Architektin und Stadtplanerin
Ludwigstr. 57 ▪ 70176 Stuttgart ▪ Tel.: 0711/96782-19 ▪ Fax: -20
fpz@fpz-zeese.de ▪ www.fpz-zeese.de ▪ BDA ▪ DASL ▪ SRL

in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Murr

Inhaltsverzeichnis **Seite:**

1.	**Ausgangssituation und Planungserfordernis**	**4**
2.	**Abgrenzung und Beschreibung des Planungsgebietes**	**4**
3.	**Übergeordnete Planungen und Entwicklung des Bebauungsplans aus dem FNP**	**5**
3.1	Regionalplan	5
3.2	Entwicklung aus dem FNP	5
4.	**Ziele und Zwecke des Bebauungsplans**	**5**
5.	**Städtebauliche Konzeption**	**7**
6.	**Planungsrechtliche Festsetzungen**	**8**
6.1	Art der baulichen Nutzung	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauhöhen	8
6.3	Höhenlage der Gebäude	9
6.4	Bauweise	9
6.5	Stellung der Gebäude	9
6.6	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
6.7	Mindestmaße von Baugrundstücken	10
6.8	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	10
7.	**Verkehrserschließung**	**10**
7.1	Straßennetz	10
7.2	Fußwege, Anbindung an das Feldwegenetz	11
7.3	Ruhender Verkehr, Anbindung an den ÖPNV	11
7.4	Stellplatzverpflichtung für Wohnungen	11
8.	**Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes**	**11**
9.	**Umweltschützende Belange, Ausgleichsmaßnahmen** (§ 1a BauGB 1998)	**12**
9.1	Umweltbericht einschließlich integrierter Umweltprüfung (§ 2a BauGB 1998)	12
9.2	Grünordnerische Planung und Festsetzungen	12
9.3	Zusammenfassung der Eingriffs- und Ausgleichsregelung	13
10.	**Weitere Maßnahmen zum Umweltschutz / Ökologie**	**13**
10.1	Lärmschutz	13
10.2	Solarenergie	14
10.3	Heizanlagen	14
11.	**Örtliche Bauvorschriften**	**14**
12.	**Nachrichtliche Übernahme von weiteren Vorgaben und Anforderungen**	**17**
13.	**Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans**	**18**
13.1	Bodenordnung, Realisierung	18
13.2	Flächenbilanz, Bebauungsdichte	18

1. Ausgangssituation und Planungserfordernis

Mit der Bauleitplanung wird eine geordnete, städtebauliche Entwicklung der Gemeinde gesichert. Gleichzeitig werden mit der Planung die wirtschaftlichen und sozialen Belange der Bevölkerung berücksichtigt.

In der Gemeinde Murr besteht weiterhin ein großer Bedarf an Bauplätzen, insbesondere für den verdichteten Einfamilienhausbau. Die Baugebietsabschnitte „Langes Feld VI, 1. Abschnitt + 2. Abschnitt“ sowie „Langes Feld VI, 3. Abschnitt“ wurden zügig erschlossen und bebaut, so dass derzeit nur noch wenige freie Bauplätze im Privateigentum verfügbar sind. Innenentwicklungs- und Nachverdichtungspotenzial innerhalb der vorhandenen Ortslage zur Abdeckung des formulierten Bedarfs ist nicht vorhanden. Vor diesem Hintergrund ist die Umsetzung des Bebauungsplans „Langes Feld VI, 4.“ dringend erforderlich.

Das Baugebiet „Langes Feld VI, 4. Abschnitt“ ist aufgrund seiner Standortfaktoren für Wohnnutzung gut geeignet. Entsprechend den Vorstellungen der Gemeinde Murr liegt der Schwerpunkt auf verdichtetem Einfamilienhausbau mit einem Anteil an Doppel- und Kettenhäuser auf kleineren Grundstücken.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Planungsgebiets

Das Plangebiet „Langes Feld VI, 4. Abschnitt“ befindet sich im nordwestlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Murr. Das derzeit als Acker- und Grünland genutzte Gebiet mit einer Bruttobaufläche von ca. 2 ha (Gesamtfläche Geltungsbereich 2,62 ha)

- schließt im Osten unmittelbar an die bestehenden Wohnbebauungen des 1. bzw. 2. Erschließungsabschnitts des Baugebiets „Langes Feld“ an,
- wird im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und
- im Norden durch den Pleidelsheimer Weg mit angrenzendem Aussiedlerhof begrenzt.

Die südliche Grenze der geplanten Wohnbaufläche wird ebenfalls durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt.

Die Topographie des Gebiets ist durch eine gleichmäßige schwach nach Nordosten geneigte Hanglage geprägt. Die mittlere Entfernung aus dem Plangebiet zur Ortsmitte mit den zentralen Einrichtungen der Gemeinde Murr beträgt ca. 980 m und zum nordöstlich gelegenen Schul-/Sportzentrum ca. 550 m.

Geltungsbereich Bebauungsplan „Langes Feld VI, 4. Abschnitt“, ca. 2,62 ha, o.M.

3. Übergeordnete Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
(gemäß § 8 (2) BauGB)

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan der Region Stuttgart (Stand 2009) weist die Gemeinde Murr als Ort aus, der im Verdichtungsraum / Ballungsraum Stuttgart liegt, keine zentralörtliche Funktion wahrnimmt und zu keiner Entwicklungsachse gehört. Die Gemeinde Murr wird mit dem Regionalplan auf Eigenentwicklung beschränkt, d.h. die Entwicklung neuer Bauflächen muss auf dem örtlichen Bedarf basieren.
In der Raumnutzungskarte ist das Planungsgebiet als landwirtschaftliche, sonstige Fläche ausgewiesen.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2025 (FNP) des GVV Steinheim-Murr ist das Planungsgebiet „Langes Feld VI“ als geplante Wohnbaufläche (W) mit einer Flächengröße von insgesamt 5,3 ha ausgewiesen. Die im FNP 2025 dargestellten Flächen wurden in den Abschnitten „Langes Feld VI, 2. und 3. Abschnitt“ zwischenzeitlich bebaut, so dass eine Darstellung dieser Flächen als Bestand im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2025 (FNP) - 1. Änderung des Gemeindeverwaltungsverbands Steinheim-Murr erfolgte. Es verbleibt der westliche Teilbereich als geplante Wohnbaufläche.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Langes Feld VI, 4. Abschnitt“ befindet sich innerhalb der im FNP 2025 – 1. Änderung ausgewiesenen westlichen Teilfläche und umfasst ca. 2,3 ha. Diese für den Wohnflächenbedarf der Gemeinde Murr bis zum Jahr 2025 vorgesehenen Flächen dienen dem heutigen Bedarf an Grundstücken, insbesondere für Einzelhäuser i.S. von Einfamilienhäusern.

Ausschnitt FNP 2025, o.M.

Ausschnitt FNP 2025 - 1.Änderung
rechtskräftig seit 20.04.2021, o.M.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Für das Gesamtgebiet „Langes Feld“ wurde bereits 1997 auf der Grundlage alternativer Konzepte eine langfristig angelegte Entwicklungskonzeption erarbeitet, die in einzelnen Abschnitten bedarfsgerecht ausgearbeitet und umgesetzt werden kann. Mit der baulichen Nutzung des Gebiets „Langes Feld VI, 4. Abschnitt“ wird die Siedlungsentwicklung südlich des Pleidelsheimer Wegs und westlich der bestehenden Wohnbebauungen des 1. bzw. 2. Erschließungsabschnitts des Baugebiets „Langes Feld“ abgerundet.

Der Abschnitt südlich des Holunderweges (Fl.-Nr. 1345), unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Langes Feld VI, Abschnitt 4“ kann aufgrund der Eigentümerstrukturen derzeit nicht mitgeplant werden. Eine Fortführung der Bebauung Richtung Tannenweg als Lückenschluss bzw. Abschluss der Gebietsentwicklung Langes Feld VI wird seitens der Gemeinde Murr angestrebt.

Der vorliegende städtebauliche Entwurf spiegelt die Zielsetzung der Gemeinde Murr wider, im Planungsgebiet das freistehende Einzelhaus als traditionellen Haustyp im ländlichen Raum zu präferieren. Vor dem Hintergrund der Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt (hohe Baupreise) und dem Ziel des flächen- und ressourcensparenden Bauens wird der Fokus auf grundsätzlich kleinere Grundstücke sowie ein angemessenes Angebot an verdichteten Bauformen im Sinne von Doppel- und Kettenhäusern gelegt.

Folgende grundsätzliche Ziele sollen im Plangebiet umgesetzt werden:

- Entwicklung des neuen Wohngebiets als harmonische Arrondierung der Siedlungsstruktur.
- Schaffung einer robusten und klaren Baustruktur mit angemessener Dichte, die im noch unbeplanten Bereich zwischen Holunderweg und Tannenweg problemlos fortgeführt werden kann.
- Sicherung der öffentlichen Grünflächen am nordwestlichen Baugebietsrand.
- Gewährleistung der Durchlüftung und Blickbeziehungen in die Landschaft durch grüne Keile am Ende der Erschließungswege in Ost-West-Richtung.
- Sicherung der Wohnqualität und der Freiraumnutzung durch sorgfältige Positionierung der Gebäude/ Garagen/ Carports auf den Grundstücken.
- Maßnahmen zur Verkehrssicherheit / -beruhigung durch verkehrliche und räumliche Gestaltung.
- Straßenbegleitende, dezentrale Verteilung der öffentlichen Parkierung in kleinen Einheiten.

Lageplan Städtebaulicher Entwurf, Stand. 21.09.2021 (Fortführung 28.06.2022, FPZ, o.M.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens nach § 2 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage des Städtebaulichen Entwurfs, Stand: 21.09.2021 (Fortführung 28.06.2022) Gemeinderatsbeschluss erforderlich.

5. Städtebauliche Konzeption

Mit dem neuen Baugebiet (Bruttobauland ca. 2,0 ha) wird die bestehende Erschließungsstruktur sowie Bautypologie der angrenzenden Abschnitte 1 bis 3 im Rahmen des städtebaulichen Gesamtkonzepts „Langes Feld“ harmonisch fortgeführt.

Um dem örtlichen Bedarf gerecht zu werden und gleichzeitig eine angemessene Bebauungsdichte und ein breites Wohnungsangebot zu erreichen, sind neben den gewünschten Bauplätzen für freistehende Einfamilienhäuser (ca. 19) auch verdichtete Wohnformen wie Doppelhäuser (ca. 14) oder Kettenhäuser (ca. 6) geplant. Die durchschnittliche Grundstücksgröße bei Einfamilienhäusern beträgt ca. 390 – 525 m2.

Das Gebiet wird über den Pleidelsheimer Weg im Norden sowie in der Verlängerung des Nussbaum- / Holunderwegs vom Osten erschlossen. Damit ist das Wohnquartier gut mit der bestehenden Ortslage vernetzt. Als gebietsinterne Nord-Süd-Erschließung dienen die Anliegerwege Fichtenweg / Ulmenweg mit räumlichen Versätzen. Die Anliegerwege sind als multifunktionale Flächen mit einer Gesamtbreite von 6,00 m gestaltet. Die Gestaltung impliziert eine gegenseitige Rücksichtnahme aller Verkehrsteilnehmer.

Es ist eine max. zulässige Geschwindigkeit von 30 km/h vorgesehen, so kann ein verkehrlich sicheres Wohngebiet entstehen. Das Erschließungsprinzip vermeidet weitgehend unerwünschten Fremdverkehr. Das Verkehrsaufkommen aus dem Ziel- und Quellverkehr des Gebiets selbst wird als gering eingestuft.

Die öffentlichen Straßenräume werden von Baumpflanzungen begleitet und tragen damit wesentlich zu einem attraktiven Wohnumfeld bei.

Eine große, zusammenhängende öffentliche Grünzone bildet den westlichen Rand der Wohngebietsarrondierung. Diese landschaftsgerecht und naturnah gestaltete Grünfläche dient vorrangig zum Ausgleich für das Baugebiet und stellt eine Art „grüne Pufferzone“ zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Feldstrukturen dar. Zentrale Gliederungselemente bilden die „grünen Keile“ in Verlängerung des Nussbaumwegs / Holunderwegs; diese verbinden das Plangebiet mit dem umgebenden Landschaftsraum, sorgen für Belüftung und gewährleisten wertvolle Blickbeziehungen.

Prägnant ist die nord-süd-orientierte Baustruktur mit differenzierten Bauformen. Den Baugrundstücken östlich der Anliegerwege wird dabei überwiegend die offene Einfamilienhausbebauung mit größeren Grundstücken zugeordnet. Westlich der Anliegerwege ist eine lebhafte Mischung aus Einzelhäusern, Doppel- und Kettenhäuser vorgesehen.

Räumliche Darstellung, Blickrichtung Nordosten, Stand. 21.09.2021, FPZ, o.M.

Die Parkierung wird auf den Grundstücken selbst untergebracht. Die Zufahrtsbereiche und die Möglichkeit der Anordnung von offenen Stellplätzen, Carports und Garagen werden lagegenau definiert, um die baulichen Anlagen mit dem Hauptgebäude kombinieren zu können (kostenbewusstes Bauen) und gleichzeitig durchgängige Grün- und Freiflächen in den rückwärtigen Bereichen zu ermöglichen. Auf diese Weise werden das Kleinklima und die Aufenthaltsqualität im Gebiet verbessert sowie wertvolle Blickbeziehungen und Grünverbindungen erhalten.
Im Plangebiet sind situationsbedingt kleine, platzartige Aufweitungen in den Anliegerwegen vorgesehen. Diese bieten Raum für ggfs. erforderliche Ausweichmanöver, aber auch für Begegnung, Aufenthalt und Kommunikation in einem lebendigen Wohngebiet.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 21.09.2021 den Städtebaulichen Entwurf gebilligt und als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans festgelegt.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Hinweis: Die übergeordneten Festsetzungen sind in der Nutzungsschablone dargestellt, die grundlegenden planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen über Eintrag im Lageplan.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die flach nach Nordosten geneigte Hanglage des Baugebiets ist als Standort für eine Wohnbebauung gut geeignet. Die Art der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Dabei werden die in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässigen Nutzungen auf das Wohnen, auf Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO) in gebietsverträglicher Größe, auf Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe beschränkt, um die beabsichtigte Wohnqualität und Wohnruhe im Gebiet sicherzustellen. Dieser Gebietscharakter wird durch die Erschließung über Anliegerstraßen und -wege als befahrbare Quartierserschließungen unterstützt.

Die Nahversorgung ist mit der nahe gelegenen Ortsmitte mit den zentralen Einrichtungen, dem nordöstlich gelegenen Schulzentrum sowie dem ca. 300 m südlichen Gewerbegebiet gesichert.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung liegt wesentlich in der beabsichtigten Gebietstypik, in den Belangen des Landschaftsschutzes (Bauhöhen, Dichte) und der Ökologie (möglichst geringe Versiegelung) begründet.

Das Maß der baulichen Nutzung (Anteil des Grundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf) wird eindeutig für jedes Grundstück durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO, die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 (1) BauNVO und die Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 als Orientierungswert für „Allgemeine Wohngebiete“ nach § 17 BauNVO wird in der Gesamtbetrachtung des Plangebiets eingehalten. Geringfügige Überschreitungen bei einzelnen Baugrundstücken der verdichteten Bauweise (Doppelhäuser, Kettenhäuser) im Rahmen einer optimierten Grundstücksnutzung werden durch Unterschreitungen auf den Grundstücken der freistehenden Einzelhäuser ausgeglichen.

Die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen (z.B. Garten-/Gewächshäuser, Abstellanlagen, Terrassen, Freisitze, Pergolen) sind gemäß § 19 (4) BauNVO bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche mitzurechnen. Bei Ausnutzung aller Möglichkeiten, die Grundstücksfläche zu überbauen, darf die Höchstgrenze von 0,6 nicht überschritten werden.

Den allgemeinen Zielen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a (1) BauGB) und des flächensparenden Bauens wird, ergänzend zu den reduzierten Grundstücksgrößen, dadurch Rechnung getragen, dass durch die Erschließungsstruktur überwiegend rechteckige Grundstücke entstehen und damit eine wirtschaftliche Grundstücksausnutzung möglich ist.

6.3 Höhenlage der Gebäude

Die max. zulässigen Gebäudehöhen in Bezug auf die Traufhöhe (GBH) beziehen sich auf die jeweils im Lageplan festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH als Höhe üNN = Oberkante Fertigfußboden).

Die EFH ist in Abhängigkeit von der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (maßgeblich ist die Zuordnung der Eingangssituation der Wohngebäude) und dem natürlichen Geländeverlauf festgesetzt, um Eingriffe in den Boden gering zu halten, die Beeinträchtigung durch Verschattung möglichst zu minimieren und eine gute Wohnqualität im Erdgeschossbereich zu sichern.

6.4 Bauweise

Durch die Festsetzungen zur Bauweise ist eine Steuerung der Bebauungsdichte innerhalb des Plangebiets möglich. Entsprechend dem beabsichtigten Gebietscharakter wird im Planungsgebiet überwiegend die offene Bauweise im Sinne von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Für einen Teil der Wohnbauflächen ist eine „Abweichende Bauweise (A)“ zur Umsetzung von Kettenhausbebauung vorgesehen. Damit können auf relativ knapp bemessenen Grundstücken Gebäude mit einer hohen Wohnqualität errichtet werden, die dem freistehenden Einfamilienhaus nahekommen.

Mit der Festsetzung der „Abweichenden Bauweise (A)“ wird der Mindestabstand zwischen den gegenüberliegenden Nachbargebäuden gesichert. Grenzwände müssen deshalb nicht als Brandwände ausgebildet werden, sie können Öffnungen aufweisen, d.h. die Befensterung und damit auch die Belichtung und Besonnung der Räume ist gesichert.

Die jeweiligen Erschließungserfordernisse sind dabei entsprechend der unterschiedlichen Haustypen berücksichtigt (z.B. Zufahrten).

6.5 Stellung der Gebäude

Die räumliche Anordnung der Baukörper begünstigt die Durchlässigkeit in Ost-West-Richtung, erhält bzw. stellt Sichtbeziehungen / Grünverbindungen her und gewährleistet eine gute Durchlüftung. Damit ist eine optimale Orientierung der Wohnnutzung und der Freiräume im Hinblick auf maximale Besonnung / Belichtung verbunden. Die überwiegende Südorientierung der Wohngebäude unterstützt die passiven Nutzungsmöglichkeiten der Sonnenenergie.

Zur Sicherung städtebaulicher Gestaltungsprinzipien wird festgesetzt, dass die maßgeblichen Gebäudeseiten von Hauptgebäuden parallel bzw. senkrecht zur festgesetzten Hauptfirstrichtung anzuordnen sind.

6.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Um den Flächenanteil der nutzbaren Garten- und Grünflächen auf den überwiegend knapp bemessenen Baugrundstücken nicht durch bauliche Anlagen zu beeinträchtigen, sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von Gebäuden/ Gebäudeteilen (Gewächshäuser, Abstellanlagen, Freisitze, Pergolen, Schwimmbecken) nur eingeschränkt sowie mit einer Größenbegrenzung und lagemäßigen Zuordnung zugelassen.

Aufgrund der reduzierten Baufenstergrößen (flächensparendes Bauen) ist eine Überschreitung der Baufenster durch bauliche Anlagen in Form von Terrassen, die dem Hauptgebäude direkt zugeordnet sind und dem Aufenthalt im Freien dienen, ebenfalls zulässig.

Nebenräume, Arbeits- und Abstellräume hingegen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, möglichst in Verbindung mit dem Hauptgebäude, oder auf den im Lageplan für Garagen ausgewiesenen Flächen zur verträglichen Einfügung unterzubringen. Auf diese Weise entstehen Synergieeffekte, die Kosten sparen und den knapp bemessenen Freiraum nicht zusätzlich einschränken. Zudem werden Sichtbezüge und Grünverbindungen, wichtige klimatische und ökologische Faktoren, freigehalten und dem Anspruch an flächensparendes Bauen Rechnung getragen.

Die festgesetzte Ausführung der befestigten Flächen (z.B. Stellplätze, Zufahrten, Hof- und Wegeflächen) mit wasserdurchlässigen Belägen reduziert den Grad der Flächenversiegelung. Die Art der Ausführung wird anteilig bei der Berechnung der GRZ berücksichtigt.

6.7 Mindestmaße von Baugrundstücken

Auf einem Teil der Baugrundstücke mit der Festsetzung " Doppelhäuser (D)“ bzw. „Abweichende Bauweise i.S. von Kettenhäusern (A) " wird eine Mindestgrundstücksbreite festgesetzt.

Damit wird eine ausreichende Grundstücksgröße für attraktive Wohngebäude, die den heutigen Bedürfnissen und technischen Standards entsprechen, und für den Flächennachweis der notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück bestimmt.

6.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um den Charakter eines Einfamilienhausgebietes mit einer angemessenen Verdichtung im ländlichen Raum zu erreichen, wird die zulässige Zahl von Wohnungen wie folgt begrenzt:

- je Einzelhaus und Kettenhaus (Abweichende Bauweise): 2 WE
  (max. 1 WE und 1 Einlieger-WE);
- je Doppelhauhälfte mit einer Gebäudebreite von mehr als 8,00 m: 2 WE
  (max. 1 WE und 1 Einlieger-WE);
- je Doppelhaushälfte bis zu einer Gebäudebreite von 8,00 m: 1 WE:

  Begründung: Mit einer Grundfläche von max. 104 m² und einer max. Grundstücksgröße von 264 bis 325 m² kann die erforderliche Anzahl an unabhängig voneinander erschlossenen Stellplätzen von 2 WE nicht verträglich untergebracht werden.

Mit der Begrenzung werden das Verkehrsaufkommen und daraus entstehende Belastungen im Plangebiet in einem verträglichen Rahmen gehalten sowie der Bedarf an Stellplätzen und die Inanspruchnahme öffentlicher Flächen für Parkierung reguliert.

7. Verkehrserschließung

7.1 Straßennetz

Die Verkehrserschließung für das Plangebiet „Langes Feld VI, 4. Abschnitt“ basiert auf der Gesamtverkehrskonzeption „Langes Feld“ (Grundlage ist Variante B vom 15.09.2009).

Mit dem Erschließungssystem können folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- Realisierungsmöglichkeit der Erschließung in kleinen Bauabschnitten, da die prägnanten nord-südverlaufenden Erschließungsachsen des Plangebiets in kurzen Distanzen an das vorhandene, ost-west-orientierte Straßennetz anbinden;
- Maßnahmen zur Verkehrssicherheit / Verkehrsberuhigung durch verkehrliche und räumliche Gestaltung (Gestaltung als Multifunktionsflächen, Versätze);
- Flächen- und kostensparende Erschließung durch Vermeidung von flächenintensiven Wendeanlagen und Stichstraßen -> Ringsystem;
- Dezentrale Verteilung öffentlicher Parkierungsanlagen in kleinen Einheiten;
- Vermeidung von unerwünschtem Fremdverkehr.

Die Anbindung des Plangebiets an das bestehende Straßennetz erfolgt über die bestehende Erschließungsstraßen Pleidelsheimer Weg, Nussbaumweg und Holunderweg, die Anbindung an das überörtliche Straßennetz über die Heilbronner Straße (Kreisstraße 1609) und die Landesstraßen 1100 / 1125. Damit ist das Plangebiet mit der bestehenden Ortslage gut vernetzt. Das vorhandene Straßennetz kann den zusätzlichen Verkehr aus dem Plangebiet ohne Probleme aufnehmen.

Das Erschließungsnetz im Plangebiet ist durchgängig mit der Zweckbestimmung „Anliegerweg“ festgesetzt. Wesentlich für die Verkehrsberuhigung ist neben der Gestaltung / Gliederung der Anliegerwege als 6,00 m breite Multifunktionsflächen mit Versätzen und platzartigen Aufweitungen die beabsichtigte Begrenzung der Fahrtempos auf Tempo-30. Auf diese Weise kann die angestrebte Aufenthalts- und Wohnumfeldqualität im Plangebiet erreicht werden.

Durch die annähernd orthogonale Anordnung der Erschließungsbereiche zueinander sind eine gute Orientierung innerhalb des Gebiets sowie eine wirtschaftliche Erschließung ermöglicht.

7.2 Fußwege, Anbindung an das Feldwegenetz

Die Ausbildung der Erschließungsstruktur als multifunktionale Flächen ohne feste Nutzungszuordnungen ermöglicht ein gleichberechtigtes Miteinander aller Verkehrsteilnehmer unter gegenseitiger Rücksichtnahme (ältere Menschen, Kinder, Fußgänger, Fahrradfahrer usw.). Damit sind möglichst kurze, direkte und sichere Fußwegeverbindungen in alle Richtungen gegeben.

Die an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind weiterhin über den Pleidelsheimer Weg sowie in Verlängerung des Nussbaumwegs / Holunderwegs in Form von untergeordneten Nebenwegen (unbefestigte Rasenwege) erreichbar.

7.3 Ruhender Verkehr, Anbindung an den ÖPNV

Die privaten Pkw-Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Dafür sind Flächen für grundstücksbezogene offene Stellplätze, Carports und/oder Garagen ausgewiesen.

Um die nicht überbauten Flächen auf den Baugrundstücken weitgehend als Grünflächen gestalten zu können und damit die beabsichtigte Wohnqualität sicherzustellen, sind die grundstücksbezogenen offenen Stellplätze, Carports und/oder Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den dafür ausgewiesenen Flächen mit einer Größenbegrenzung zur verträglichen Einfügung zulässig. Grundsätzlich steht es jedem Grundstückseigentümer frei, weitere Stellplatzmöglichkeiten innerhalb des Baufensters unterzubringen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit dürfen Garagen/Carports die straßenseitige Baugrenze nicht überschreiten (Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche). Innerhalb der zulässigen Flächen für Garagen/Carports kann auch ein einfacher Stellplatz ausgeführt werden. Im Gegensatz zu Garagen und Carports ist ein Stellplatz bis an die Randbegrenzung der Erschließungsstraße zulässig.

Die Zufahrtsbereiche und Anordnung der Stellplätze orientiert sich am jeweiligen Gebäudetyp:

- bei den Einzelhäusern an der nördlichen Grundstückgrenze, um im südlichen Grundstücksbereich einen gut nutzbaren, besonnten Gartenbereich zu erhalten;
- bei der Abweichenden Bauweise (A) an der südlichen Grundstücksgrenze; damit erfolgt eine Orientierung der Nutzräume (Küche, Bad, WC usw.) zur nördlichen Gebäudeseite mit beschränkten Öffnungsmöglichkeiten aufgrund der Ausbildung als einseitiger Grenzbau.

Öffentliche Pkw-Parkplätze für Besucher sind dezentral zur Verkehrsberuhigung des künftigen Wohngebiets an den Einmündungsbereichen der bestehenden Erschließungsstraßen Nussbaumweg und Holunderweg in die Anliegerwege B und C sowie im Anbindungsbereich des Anliegerwegs A in den Pleidelsheimer Weg am nördlichen Baugebietsrand. Ausgewählte Parkplätze werden mit einer Elektroladestation ausgestattet, um ein klimafreundliches Mobilitätsangebot zu schaffen.

Das Plangebiet ist an das vorhandene öffentliche Busnetz angeschlossen, wobei sich die nächste Haltestelle in ca. 560 m Entfernung befindet.

7.4 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 (2) 2 LBO)

Abweichend zu § 37 (1) Landesbauordnung (LBO) wird die erforderliche Anzahl der Stellplätze für Wohnungen erhöht. Damit wird dem Bedarf nach Stellplätzen bei größeren Wohnungen bzw. Einfamilienhäusern Rechnung getragen und einer Überlastung des öffentlichen Raums entgegengewirkt.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden auf ihre notwendige Breite dimensioniert, eine Einschränkung in ihrer Funktionsfähigkeit und Aufenthaltsqualität durch privaten Parkierungsbedarf vermieden.

8. Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes

Die Versorgung des Planungsgebiets mit Wasser, Elektrizität und Gas wird im Anschluss an das bestehende Leitungsnetz gewährleistet. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Siedlungsbildes sowie von Gefährdungen durch Anlagen der Versorgung, wie Maste und Oberleitungen im öffentlichen Raum, sind Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt im Trennsystem. Die Rückhaltung/Versickerung sollte soweit wie möglich im Planungsgebiet selbst erfolgen. Hierfür werden über den Bebauungsplan verbindlich die Begrünung von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern (Dachneigung bis 20°) von baulichen Anlagen sowie die Anlage von Retentionszisternen auf den einzelnen Baugrundstücken festgesetzt.

Das unbelastete Oberflächenwasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen wird, soweit es nicht auf den einzelnen Grundstücken zur Versickerung gebracht und in der festgesetzten Retentionszisterne gesammelt wird, über das Retentionsfilter- und Rückhaltebecken „Langes Feld“ zeitverzögert dem Riedbach zugeführt. Lediglich das Schmutzwasser wird der Kläranlage Häldenmühle zugeleitet. Damit soll das Niederschlagswasser möglichst vollständig in den Wasserkreislauf rückgeführt und die Menge, die in das Kanalnetz abgeführt wird, reduziert werden.

9. Umweltschützende Belange, Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a BauGB)

9.1 Umweltbericht (§ 2a BauGB)

Im Rahmen der Umweltprüfung werden gem. § 2 (4) BauGB die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Der Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gem. § 1a BauGB und §§ 13 ff BNatSchG zum Bebauungsplan „Langes Feld VI, 4. Abschnitt“ liegt mit Stand Entwurf, Stand 05. Juli 2022 vor.

Die Bebauung des Gebiets "Langes Feld VI, 4. Abschnitt" ist ein Eingriff in den Naturhaushalt, da die Bodenveränderungen im Zuge der Bebauung relevante Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zwischen den einzelnen Schutzgütern Arten und Biotope, Boden, Wasser und Klima haben. Der große Bedarf an Bauland, der nicht über Innenentwicklung und Nachverdichtung abgedeckt werden kann, erfordert jedoch eine Ausweisung der mit nur wenigen Gehölzen bewachsenen Acker- und Grünlandflächen als Bauland.

Grünordnerische Maßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich (s. Ziffer 9.2) decken einen Teil des erforderlichen Ausgleichsbedarfs innerhalb des Planungsgebiets ab. Die Ersatzmaßnahmen zur Kompensation des verbleibenden Eingriffs in die Schutzgüter werden auf der Grundlage von § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB außerhalb des Planungsgebiets durchgeführt:

a) vorgezogene Ausgleichsmaßnahme 1 / CEF-Maßnahme
Erstellung einer dauerhaften Buntbrache auf ca. 2.000 m² in den Ackerflächen nördlich von Murr auf dem Flst. Nr. 3638, Gemarkung-Nr. 1020 (Murr), im Gewann „Oberes Tal“ (im Zuge der städtebaulichen Gesamtkonzeption 15.09.2009 Erschließungskonzept) „Langes Feld VI“).

b) Ausgleichsmaßnahme 2
Ökokontomaßnahme „Aufforstung eines Hainbuchen-Traubeneichenwald“. In den Jahren 2007, 2009 bzw. 2011 wurde auf den Flurstücken Nr. 4276, 4284, 4285, 4287-4289, 4437, 4439, 4449 und 4503 der Gemarkung Murr ein Laubwald aufgeforstet.

(Verweis auf Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, Büro Roosplan, Stand 05. Juli 2022)

9.2 Grünordnerische Planung und Festsetzungen

Die naturräumlichen Belange werden auf der Grundlage des Umweltberichts über Festsetzungen von grünordnerischen Maßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich in den Bebauungsplan integriert.

Die öffentlichen Grünflächen „zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ sowie „zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ dienen vorrangig zur Minimierung der Eingriffe auf die Schutzgüter Boden, Fläche und Landschaftsbild und sind nicht als Aufenthaltsfläche vorgesehen. Sie begünstigen eine landschaftsverträgliche Ortsrandeingrünung und Einfügung der Siedlungsstruktur. Die Flächen sind als artenreiche Wiesen- und Pflanzflächen standortgerecht anzulegen und zu unterhalten; hierbei ist ausschließlich gebietseigenes Saatgut zu verwenden.

Sanfte Geländemodellierungen am westlichen Ortsrand mit anfallendem Oberbodenüberschuss aus der Herstellung der öffentlichen Infrastrukturmaßnahmen sowie anteilig aus dem Plangebiet selbst („Vor-Ort-Verwertung“) in Kombination mit geschlossenen Strauchgruppen stellen wichtige Windschutzmaßnahmen für den westexponierten, zukünftigen Ortsrand des neuen Bauabschnitts dar.

Am nördlichen Baugebietsrand ist die Integration von Lärmschutzelementen in die Ortsrandeingrünung aus frei wachsenden natürlichen Heckenstrukturen vorgesehen. Mit dieser Maßnahme werden mögliche Konfliktpotentiale zwischen dem nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb (Pferdehof) und dem neuen Wohngebiet vermieden. Ein reibungsloser Betriebsablauf der Hofanlage ist zu gewährleisten.

Art und Umfang der Pflanzgebote für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sind entsprechend der Ergebnisse der Eingriffs- Ausgleichsbilanz festgesetzt.

Die öffentlichen Straßenräume sind durch straßenbegleitend festgesetzte Einzelbäume, z.T. auf privaten Grundstücken gegliedert. Sie sind ein wichtiger Beitrag zur Gebietsdurchgrünung und für das Siedlungsklima. Bei der Artenauswahl wird auf klimatolerante Baumarten verwiesen, die sich besser an den Klimawandel und extreme Lebensbedingungen anpassen können.

Für die privaten Grundstücksflächen sind alle erforderlichen Maßnahmen im Textteil des Bebauungsplanes dargestellt. Die mit Pflanzgeboten belegten privaten Grünflächen dienen der inneren Durchgrünung des Gebiets sowie der Verbesserung des Siedlungsklimas und des Wohnumfelds.

Ergänzende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind festgesetzte Extensivbegrünungen von baulichen Anlagen mit flachen bzw. flach geneigten Dächern (bis 20° DN) und die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei Zufahrten und Stellplätzen.

9.3 Zusammenfassung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gem. § 1a BauGB und §§ 13ff BNatSchG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Langes Feld VI, 4. Abschnitt“ sind geringe Eingriffe der Schutzgüter Landschaftsbild/Erholung, Klima/Luft und Wasser sowie erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere zu verzeichnen.

Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetztes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB) und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung werden nicht tangiert. Negative Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie weitere Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

Artenschutzfachliche Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität nach § 44 (5) BNatSch haben in der Eingriffsregelung Vorrang vor allen übrigen Maßnahmen. Nach Durchführung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Gestaltungsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebiets sind die Eingriffe in die Schutzgüter Landschaftsbild/Erholung, Klima/Luft und Wasser ausgeglichen. Zur Kompensation der verbleibenden Eingriffe in die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere sind zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Nach Umsetzung aller Maßnahmen können die Eingriffe in Natur und Landschaft insgesamt kompensiert werden, so dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Anforderungen des § 1a BauGB werden erfüllt.

(Verweis: Zusammenfassung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Umweltbericht nach § 1a BauGB und §§ 13 ff BNatSchG als Bestandteil zur Begründung; Büro Roosplan, Stand: 05.07.2022)

10. Weitere Maßnahmen zum Umweltschutz / Ökologie

10.1 Lärmschutz

Die Landesstraße 1125 verläuft in einer Entfernung von rund 400 m südlich des Plangebiets. Im südöstlichen Teil ist sie weitgehend durch dazwischen liegende Wohn- und gewerbliche Bebauung vom Plangebiet abgeschirmt.

Nach Aussagen der Lärmkartierung des Landes Baden-Württemberg (Stufe 1, 2007 und Stufe 2, 2012) werden im Hinblick auf die ausgehenden Lärmimmissionen die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein “Allgemeines Wohngebiet” (WA) mit tagsüber max. 55 dB(A) und nachts max. 45 DB(A) eingehalten. Auch die in einer Entfernung von ca. 1,8 km verlaufende Autobahn (A 81) verursacht keine Verkehrslärmwerte, die nur annähernd an die zulässigen Orientierungswerte herankommen. Es sind keine passiven Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Es wird darauf hingewiesen, dass die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dieser Flächen entstehenden Emissionen auf die nachbarliche Umgebung (Gerüche, Lärm, Staub usw.) zu dulden sind.

Ergänzend sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Ausbildung eines 20 m breiten Emissionsschutzstreifen zur Vermeidung von Gesundheitsgefährdungen am westlichen Baugebietsrand; eine landschaftsgerechte und naturnah gestaltete Ortsrandeingrünung dient hierbei als wertvolle „grüne“ Pufferzone.
- Ausbildung frei wachsenden natürlichen Hecke mit integrierten Lärmschutzelementen am nördlichen Baugebietsrand innerhalb der öffentlichen Grünflächen.

(Verweis: Lärmkartierung des Landes Baden-Württemberg 2007/2012, DIN 18 005 - Schallschutz im Städtebau sowie Lärmaktionslan durch das Büro Kurz und Fischer GmbH, Stand 14. Dezember 2020)

10.2 Solarenergie

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind aus ökologischen Gründen nach PVPf-VO (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung) umzusetzen (Verweis auf Gesetz zur Änderung des Klimaschutzgesetz Ba-Wü, Stand 2022). Differenzierte Einschränkungen in Bezug auf die Lage und Ausgestaltung der Energiegewinnungsanlagen für Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer (bis 20° DN) sowie für Dächer mit einer Dachneigung über 20° basieren auf städtebaulich-gestalterischen Gründen (gemäß § 74 (1) 1 LBO). Der Wirkungsgrad der Anlagen ist auch bei Abweichungen von der Idealausrichtung in Verbindung mit der Dachneigung und anderen Faktoren relativ hoch zu bewerten.

Es wird auf die zwingende Festsetzung von Dachbegrünungen auf Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern bis 20° verwiesen. Eine Kombination von Dachbegrünungen mit Solaranlagen auf Dächern ist zulässig und wird grundsätzlich empfohlen.

https://Bauder_Photovoltaiksysteme_Flach-und Gründach6/

http://www.zimmerei-stoib.deaktuelles201892gruendach-auf-mehrfamlienhaus_03

10.3 Heizanlagen

Mit dem Verwendungsverbot für luftverunreinigende Stoffe bei Heizanlagen soll sichergestellt werden, dass diese Form der Heizanlagen (offene Kamine, Kaminöfen und Kachelöfen) zum Schutz der Umwelt vor schädlichen Einwirkungen nur zur untergeordneten Wärmeerzeugung genutzt werden.

11. Örtliche Bauvorschriften

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung über örtliche Bauvorschriften vom 26. März 1996 in der jeweils gültigen Fassung nicht. Für eine landschaftsverträgliche und ressourcenschonende Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes wurden die angestrebten Gestaltungsprinzipien in verbindliche Regeln überführt und in den örtlichen Bauvorschriften unter den Ziffern 2.1 bis 2.10 gemäß §74 LBO festgeschrieben.

Die Gemeinde Murr verfolgt die Absicht, mit der Wohngebietserweiterung „Langes Feld VI, 4. Abschnitt“ eine nahtlose Fortführung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes „Langes Feld“ im Hinblick auf die Architektur und Freiraum (öffentlich / privat) sicherzustellen. Ein besonderes Anliegen hierbei ist, das Plangebiet harmonisch in den Landschaftsraum und die bestehende Ortstruktur einzugliedern.

Die Ausrichtung der Baukörper einschließlich der Zuordnung der Stellplätze berücksichtigt die leicht geneigte Topografie. Sie ermöglicht eine günstige Ausrichtung der Wohnnutzungen und Freibereiche mit optimierten Belichtungs-/Besonnungsverhältnissen sowie Bezügen zum angrenzenden Landschaftsraum.

Die Gebäude sind einfach und kompakt zu entwickeln, zergliederte und aufgelöste bzw. frei gestaltete Baukörper sind nicht erwünscht. Die Grundform der Baukörper soll klar erkennbar sein. Die überwiegend rechteckigen Grundstückszuschnitte erlauben eine optimale Grundstücksausnutzung im Rahmen der zulässigen Höchstwerte der Baunutzungsverordnung und der im Bebauungsplan bestimmten Höhenbeschränkungen für die unterschiedlichen Bauformen.

Mit den Festsetzungen zur Baukörper- und Fassadengestaltung soll ein ruhiges, harmonisches und stimmiges Zusammenspiel der verschiedenen gestaltwirksamen Elemente (Material, Farbgebung, Fensteröffnungen in Größe und Bauart) erreicht werden.
Gleichzeitig wird den privaten Bauherrn Raum für Individualität und Vielfalt gegeben.

https://www.haus.de/hausideen/hillerhaus - Foto: Markus Traub

Weyarn – Wohnbebauung Klosteranger –Foto FPZ

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung mit den möglichen Gestaltungsspielräumen entwickeln sich aus den Zielsetzungen, die Bebauungssilhouette und Dachflächen möglichst ruhig zu halten und mit den umgebenden Siedlungsflächen sowie der Landschaft verträglich zu gestalten. Für die Hauptbaukörper sind Satteldächer mit Differenzierungen in der zulässigen Dachneigung vorgeschrieben.

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Damit soll eine Minderung der Eingriffe in die Bodenversiegelung und ein Beitrag zum Klimaschutz bewirkt werden.

https://www.chiemgauer-holzhaus.de/projekt/massiv-holzhaus-stuttgart/

https://www.pinterest.de/pin/744642119615045033/

Die lagegenaue Positionierung der Stellplätze stellt ein wesentliches Kriterium für eine flächen- und kostensparende Bauweise dar. In Verbindung mit einer geregelten Zulässigkeit von geschlossenen Garagen bzw. offenen Stellplätzen/Carports sowie Vorgaben zur jeweiligen Ausführung wird der gewünschte offene, durchgängige Freiraumbezug im gesamten Quartier unterstützt, Blickbeziehungen und Durchlüftungen gewährleistet. Dies gilt v.a. für den Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum.

Die Anzahl der Stellplätze wird in Bezug auf den Gebäudetyp (Einzelhaus, Doppel- oder Kettenhaus), die damit verbundene Anzahl an zulässigen Wohneinheiten und die Grundstücksgröße festgesetzt. Abweichend zur LBO wird eine höhere Anzahl an Stellplätzen zugelassen, um den Parkierungsdruck auf den öffentlichen Straßenraum zu verringern.

Werbeanlagen im Sinne von § 2 Abs. 9 LBO sind nicht zugelassen, der öffentliche Räum soll nicht durch diese Anlagen geprägt werden. Der Aufenthaltscharakter steht hier im Vordergrund. Hinweise auf örtliche Praxen u.a. Dienstleistungseinrichtungen sollen als Ausnahme mit kleineren Werbeschildern (Größe max. 30 x 60 cm) an der Stätte der Leistung zugelassen werden.

Zur Erhaltung des Orts- und Stadtbildes und zur Vermeidung einer übermäßigen negativen Beeinflussung der bebauten Umwelt wird zu den Außenantennen eine einschränkende Regelung getroffen.

Der private Freiraum ist neben der Bebauung von entscheidender Bedeutung für die Abstrahlung und die Wohnqualität innerhalb des Gebiets. Mit den Regelungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke soll die Entwicklung eines Gesamtbildes sichergestellt werden, das sich harmonisch in die örtliche Lage und Siedlungsstruktur einfügt und gleichermaßen die Belange des Natur- und Artenschutzes berücksichtigt.

Zur Minimierung der Bodenversiegelung und zur Regulierung der Regenwasserversickerung sind im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung die unbebauten Flächen überwiegend gärtnerisch mit einer standortgerechten vielfältigen Bepflanzung anzulegen. Großflächige Kies- und Schotterflächen werden ausgeschlossen, da sie eine negative Abstrahlung aufweisen, sich extrem aufheizen und keinerlei ökologische Wechselwirkungen (z.B. für Insekten, Vögel usw.) bieten.

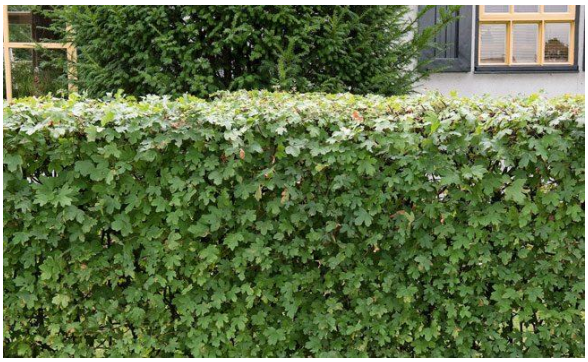
Niveauunterschiede zum höher oder tiefer liegenden Nachbargrundstücke sind entsprechend dem natürlichen Geländeverlauf durch Böschungen oder Stützmauern abzufangen, u.U. sind Terrassierungen erforderlich. Die max. Höhe der einzelnen Stützmauer darf 60 cm nicht überschreiten.

Einfriedungen sind wichtige Elemente zum Schutz der Privatsphäre der Bewohner und schaffen eine Balance zwischen öffentlichen und privaten Interessen. Für einen natürlichen Eindruck sind Hecken aus laubtragenden Gehölzen – geschnitten oder freiwachsend – als lebendige, grüne Grenzen baulichen Einfriedungen in Form von Zäunen vorzuziehen.

Die Höhe der Einfriedungen im Vorgartenbereich soll die Blickkontakthöhe von 1,50 m nicht überschreiten, um nachbarschaftliches Begegnen zu ermöglichen. Seitlich und im rückwärtigen Bereich hingegen ist eine Einfriedung bis 1,80 m Höhe zur ausreichenden Sicherung der Privatsphäre zulässig. Hinterpflanzungen von baulichen Einfriedungen (Zäune, Natursteinmauern/Gabionen) sind erwünscht und verstärken den natürlichen Gesamteindruck. Dabei sind punktuelle Überschreitungen durch einzelne, lockere Strauchpflanzungen zugelassen, geschlossene Heckenstrukturen hingegen ausgeschlossen.

Nicht zulässig sind Einfriedungen in Form von geschlossenen baulichen Elementen, Stahlgittermatten, eine Bespannung oder Verkleidung der Einfriedung sowie Einfriedungen aus standortfremden Gehölzen (z.B. Thuja, Zypressen). Damit wird modischen Trends mit abweisender Abstrahlung entgegengewirkt und eine langlebige Freiraumqualität mit einem ortsbildverträglichen Erscheinungsbild erreicht.

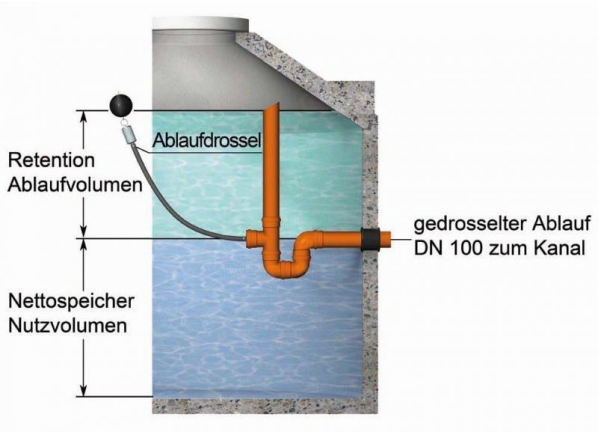
https://www.pinterest.depin212935888621466270



www.garten-schlueter.de, Feld-Ahornhecke

Wasser ist eine endliche Ressource. Durch eine Kombination aller zur Verfügung stehenden Systeme kann eine qualifizierte Regenwasserbewirtschaftung erreicht werden. Neben den Festsetzungen zur Gestaltung (Grünflächen, Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge) unterstützt die Vorgabe einer Retentionszisterne die Rückhaltung von Regenwasser und damit eine Reduzierung des Spitzenabflusses.

Die Größe des Behälters orientiert sich am festgesetzten Retentionsvolumen von 3 m³, bei Bedarf ergänzt durch ein variables Volumen an Brauchwasser zur Eigennutzung unterhalb des Ablaufes.



Fotos: Retentionszisternen mit Drosselabfluss

Stationäre lärmemittierende Anlagen (z.B. Luftwärmepumpen, Klimaaanlagen) können die Wohnruhe auf Nachbargrundstücken wesentlich beeinträchtigen. In Abhängigkeit ihrer Schallleistung sind festgesetzte Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung einzuhalten. Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so ist die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig.

(s. Anhang 4, Schalltechnische Beratung, Büro Kurz und Fischer, Winnenden, Stand: April 2022)

Um das Siedlungsbild nicht durch Freileitungen/Leitungsmaste zu beeinträchtigen sowie zur Vermeidung von davon ausgehenden Gefahren sollen alle Leitungen im Planungsgebiet unterirdisch verlegt werden.

12. Nachrichtliche Übernahmen von Festsetzungen / Hinweisen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein ökologisch orientiertes Konzept angestrebt. Damit sollen die Eingriffe in Natur und Landschaft so gering wie möglich gehalten werden.

Für die Baugrundstücke werden Festsetzungen und Hinweise zur Verwendung von Niederschlagswasser, zur Begrünung von baulichen Anlagen und zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei Zufahrten und Stellplätzen getroffen, die insbesondere der Verbesserung des Kleinklimas als auch der Ortsgestaltung dienen.

Bauliche Anlagen aller Art sind so zu gestalten, dass Vogelschlag und Kleintierfallen vermieden werden. Für die Straßen- bzw. Außenbeleuchtung von Grundstücken gelten die Grundsätze einer natur- und umweltfreundlichen Beleuchtung.

Um die Umsetzung der Erschließungsplanung sicherzustellen, werden innerhalb des Plangebiets Regelungen zur Duldung von notwendigen Aufschüttungen, Abgrabungen und Fundamenten sowie von Straßenbeleuchtungen getroffen.

Weitere ergänzende Vorgaben und Anforderungen:

Immissionen
Angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, von dessen Bewirtschaftung aus mit einer Immissionsbelastung für das Plangebiet zu rechnen ist. Der landwirtschaftliche Betrieb ist jedoch aufgegeben und eine Wiederaufnahme nach Aussage der Eigentümer ausgeschlossen; die derzeitige Nutzung als Pferdehof wird langfristig angestrebt. Auf Basis des Städtebaulichen Entwurfs wurde eine Geruchsimmissionsprüfung durch das Büro Lohmeyer GmbH (Stand Dezember 2021) durchgeführt.

Bei der Überprüfung der Immissionssituation im Einzelfall sind die örtlichen Aspekte (z.B. tatsächliche Nutzung, historische Entwicklung, Rücksichtnahmegebot im Nachbarschaftsverhältnis) in die Entscheidungsfindung miteinzubeziehen. Unter Abwägung aller Randbedingungen kann ein abweichender Immissionswert festgesetzt werden, da eine erhebliche Belästigung durch Geruchsimmissionen nach wissenschaftlichen Aussagen zwischen 10 und 20 v.H. relativer Geruchsstundenhäufigkeit beginnt. Bei Berücksichtigung der Nutzung als Pferdehof liegen damit alle Baufenster außerhalb dieses Wertebereichs.

(Verweis: Begründung und Auslegungshinweise zur Richtlinie zur Festlegung und Beurteilung von Geruchsimmissionen, GIRL M-V vom 15.08.2011, AmtsBl. M-V S. 534)

Starkregen
Das Plangebiet „Langes Feld VI, 4. Abschnitt“ befindet sich nicht im Risikogebiet der Starkregenereigniskarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg *(online einsehbar: https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/ (Zugriff am 11.01.2022)*

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Zuge des Klimawandels mit einer Zunahme von Starkregenereignissen und damit einem erhöhten Risiko von Überschwemmungen zu rechnen ist.

Elektroladestationen für PKW-Fahrzeuge
Im Bereich ausgewählter, öffentlicher PKW-Stellplätze sind Elektroladestationen als Normalladepunkte für Elektroautos gemäß § 3 der Ladesäulenverordnung vorgesehen. Damit soll ein klimagerechter Beitrag im Bereich Mobilität geleistet werden,

Prüfung der Nahwärmeversorgung bzw. zentralen Energieversorgung

Im Rahmen der Beratung durch die Ludwigsburger Energieagentur (LEA) wurden die Möglichkeiten für ein energieeffizientes Bauen geprüft. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass eine einheitliche Nahwärmeversorgung für das geplante Gebiet „Langes Feld VI, 4. Abschnitt“ nicht effizient umsetzbar ist. Das Plangebiet weist eine zu geringe Flächengröße auf und befindet sich am äußersten Rand des Wohngebietes „Langes Feld“. Zudem verfügen die bereits vorhandenen, angrenzenden Wohngebiete über ein intaktes Energieversorgungsnetz.

Der Flächennutzungsplan 2025 – 1. Änderung sieht keine Erweiterung an Wohnbauflächen in den angrenzenden Bereichen vor, die eine einheitliche Nahwärmeversorgung berechtigen würden.

13. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

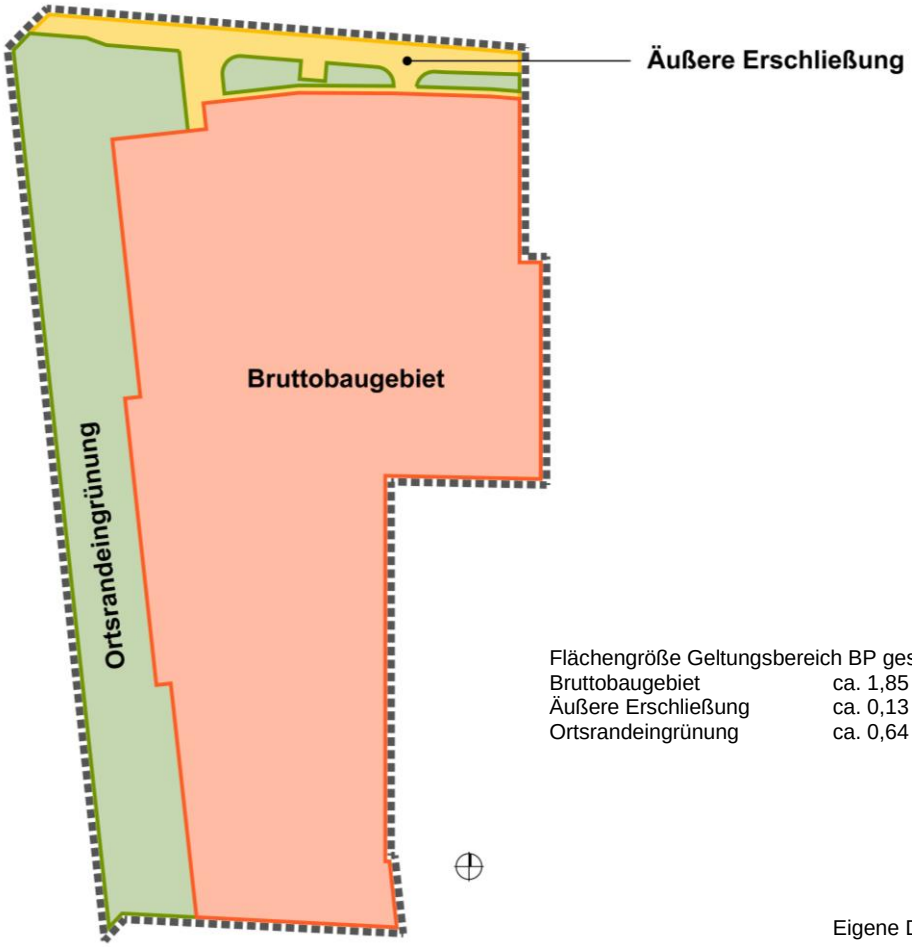
13.1 Bodenordnung, Realisierung

Sämtliche Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum der Gemeinde Murr. Die Neuordnung der Grundstücke erfolgt nach den Vorgaben des Bebauungsplans.

Das städtebauliche Konzept geht von einer ganzheitlichen Erschließung und Bebauung der Gesamtfläche aus, das Baugebiet kann jedoch auch in funktionsfähigen Teilabschnitten unter Berücksichtigung der bestehenden Erschließungs-/ Parzellenstruktur realisiert werden.

13.2 Flächenbilanz, Bebauungsdichte

Geltungsbereich Bebauungsplan	2,62 ha	
Bruttobaugebiet	1,85 ha	(100,00 %)
- Nettobauland Wohnbauflächen mit privaten Grünflächen	1,51 ha	(81,6 %)
- Öffentliche Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Parkplätze)	0,29 ha	(15,7 %)
- Öffentliche Grünflächen (Straßenbegleitgrün, grüne Keile)	0,05 ha	(2,7 %)
Äußere Erschließung	0,13 ha	
Ortsrandeingrünung	0,64 ha	



Flächengröße Geltungsbereich BP gesamt ca. 2,62 ha

Bruttobaugebiet	ca. 1,85 ha
Äußere Erschließung	ca. 0,13 ha
Ortsrandeingrünung	ca. 0,64 ha

Eigene Darstellung o.M. - FPZ

Gebäudetypologie	Anzahl Grundstücke		Anzahl WE
Freistehendes Einzelhaus	19	x 1,25	ca. 24 WE
Doppelhaushälften	14	x 1,00	ca.14 WE
Kettenhäuser	6	x 1,00	ca. 6 WE
Anzahl Gebäude / WE gesamt (gerundet)	39		ca. 44 WE

Im Planungsgebiet können insgesamt ca. 44 Wohneinheiten (WE) umgesetzt werden. Daraus ergibt sich eine Bebauungsdichte von ca. 24 WE/ha bezogen auf das Bruttobaugebiet mit einer Flächengröße von 1,85 ha (Hinweis: der Umgriff des Bruttobaugebiets umfasst nicht die äußere Erschließung, ca. 0,13 ha, sowie die Ortsrandeingrünung, ca. 0,64 ha; diese sind im Geltungsbereich zum Bebauungsplan mit einer Gesamtgebietsgröße von ca. 2,62 ha enthalten).

Die Bebauungsdichte entspricht damit ca. 50 Einwohner/ha Bruttobaugebiet (bei einer Annahme von ca. 2,1 Personen/Haushalt als Durchschnittswert in Baden-Württemberg).

In der Begründung zum rechtskräftigen FNP wird bei der Realisierung neuer Wohnbauflächen im Verbandsgebiet für die durchschnittliche Siedlungsdichte der Wert von 23 WE/ha zugrunde gelegt. Dies wird durch die teilweise dörfliche Struktur der Ortslagen, die davon geprägte Bauweise sowie die Lage der geplanten neuen Wohnbauflächen im Bereich der Siedlungsränder, wo eine niedere, aufgelockerte und durchgrünte Bebauung zur Einbindung in die umgebende Landschaft angestrebt wird, begründet.

Mit der Wohngebietserweiterung Langes Feld VI.4 wird die bestehende Bautypologie der angrenzenden Abschnitte 1 - 3 harmonisch fortgeführt. Der Schwerpunkt liegt auf verdichtetem Einfamilienhausbau, z.B. in Form von Doppelhäusern und Kettenhäusern auf kleineren Grundstücken.

Bei Innenentwicklungsbereichen hingegen wird der Fokus verstärkt auf flächensparende, verdichtete Bauweisen und einem differenzierten Angebot an Bautypologien und Wohnformen gesetzt.

Die durchschnittliche Bruttowohndichte beträgt hier:
- bei bereits umgesetzten Vorhaben: ca. 106 WE / ha;
- bei weiteren geplanten Vorhaben: ca. 75 WE / ha.

Siedlungserweiterungspotential in der Gemeinde Murr ist nur in begrenztem Umfang vorhanden und konzentriert sich v.a. auf den nördlichen Ortsrand. Für diese Entwicklungsbereiche wird ein demografiegerechtes, flächen- und ressourcenschonendes Bauen angestrebt (Absichtserklärung des Gemeinderats).

In der Gesamtbetrachtung kann damit von einer den Vorgaben des Regionalplans entsprechenden Bruttowohndichte im Gemarkungsgebiet der Gemeinde Murr ausgegangen werden.

Aufgestellt: Stuttgart, den 13. Juli 2022
FPZ Zeese Stadtplanung + Architektur

1087.2_2022-07-13_BP Langes Feld IV.4_Begr_Fassung