

Landkreis: Rems-Murr-Kreis
Gemeinde: Urbach
Gemarkung: Oberurbach

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften Nr. 234 "Auf dem Urbach - Änderung Bildackerstraße 10"

Begründung

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt in innerörtlicher Lage von Urbach zwischen den ehemaligen Ortskernen Urbach-Nord und -Süd. Es umfasst das Grundstück Bildackerstraße 10 Flurstück Nr. 215 und 215/1.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Das bisherige Wohnhaus Bildackerstraße 10 soll abgebrochen und durch Flachdachgebäude mit deutlich größerer Grundfläche und Gebäudehöhe ersetzt werden. Die Planung überschreitet die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen erheblich. Dadurch werden die Grundzüge des bisherigen Bebauungsplans berührt, weshalb ein Änderungsverfahren notwendig wird.

3. Planerische Vorgaben

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (gemeinsamer Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Plüderhausen - Urbach) ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht damit dem planungsrechtlichen Entwicklungsgebot.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist das Gebiet bisher durch den Bebauungsplan Nr. 11 „Auf dem Urbach“ überplant.

4. Momentane Nutzung

Auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Grundstücken befinden sich ein Wohnhaus sowie Garagen, weite Teile sind als Rasen angelegt.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Der bisherige Bebauungsplan Nr. 11 „Auf dem Urbach“ enthält setzt lediglich Baugrenzen bzw. überbaubare Grundstücksflächen fest. Festsetzungen zur Gebäudehöhe und zur Art der Nutzung fehlen ganz. Im geänderten Bebauungsplan wurden Festsetzungen wie z. B. die auf 7 m bzw. im Bereich des zurückgesetzten Staffeldachgeschosses auf 10 m festgesetzte Gebäudehöhe stellen sicher, dass sich das geplante Bauvorhaben in die Umgebungsbebauung einfügt und das Rücksichtnahmegebot nicht verletzt wird.

6. Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt unverändert über die Bildackerstraße. Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets wird durch den Anschluss an die vorhandenen Infrastrukturanlagen gesichert.

7. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 15 a
Allgemeines Wohngebiet (WA)	

8. Auswirkungen der Planung/ Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich bei der Bebauung einer innerörtlichen Brachfläche um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach §13a (1) BauGB sind erfüllt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Eine E/A-Bilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 13a (2) Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder als zulässig gelten. Durch die Änderung des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes nicht berührt.

gefertigt:

Urbach, den 20.11.2018 / berichtigt 22.01.2019
Bürgermeisteramt Urbach



Fehrlen
Bürgermeisterin





Bürgermeisteramt Urbach – Postfach 1140 – 73656 Urbach

Landratsamt Rems-Murr-Kreis
Baurechtsamt
Stuttgarter Str. 110
71332 Waiblingen

Ortsbauamt

Rathaus Urbach
Konrad-Hornschuch-Straße 12
73660 Urbach

Bauverwaltung, Umweltschutz

Rolf Koch

Telefon: (0 71 81) 80 07-65

Telefax: (0 71 81) 80 07-66

E-Mail: koch@urbach.de

Internet: www.urbach.de

60.1-621.41-BPlan 234/K

Urbach, 22.11.2018

Information der Behörden über die Auslegung des Planentwurfs beim Bebauungsplanverfahren Nr. 234

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat der Gemeinde Urbach hat am 20.11.2018 in öffentlicher Sitzung aufgrund von § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 11 „Auf dem Urbach“ in einem Teilbereich zu ändern und den Bebauungsplan Nr. 234 „Auf dem Urbach - Änderung Bildackerstraße 10“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch aufzustellen. Der Geltungsbereich umfasst den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gestrichelt umrandeten Bereich. Von einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit wird abgesehen, ebenso von der Erstellung eines Umweltberichts.

In der Sitzung am 20.11.2018 wurde die öffentliche Auslegung des Planentwurfs beschlossen. Der Auslegungsbeschluss wurde am 22.11.2018 bekannt gemacht, die Auslegung erfolgt im Zeitraum vom 30.11.2018 – 04.01.2019.

Wir übersenden den Entwurf mit Begründung in 5-facher Ausfertigung und bitten Sie als Träger öffentlicher Belange im Sinne von § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 04.01.2019 schriftlich Stellung zu nehmen. Außerdem bitten wir Sie, uns über die von Ihnen eingeleiteten Planungen und sonstigen Maßnahmen sowie über deren zeitliche Abwicklung Aufschluss zu geben, soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des von den Planentwürfen betroffenen Gebietes von Bedeutung sein könnte. Bitte senden Sie uns Ihre Stellungnahme auch an die o.g. E-Mail-Adresse. Sollten wir bis zum genannten Zeitpunkt keine Stellungnahme von Ihnen erhalten haben, gehen wir davon aus, dass die von Ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Bebauungsplan nicht berührt sind bzw. ausreichend berücksichtigt worden sind und dass Sie keine Anregungen und Bedenken vorbringen.

Mit freundlichen Grüßen

Fehrlen
Bürgermeisterin