

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 200

„Urbacher Mitte-Wohnen – Änderung II“

vom 06.05.2008

1. Darlegung der Ziele und Zwecke und der wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und Erfordernisse der Planänderung bzw. -aufstellung

Nachdem sich die ersten Bauinteressenten mit dem Bebauungsplan Urbacher Mitte – Wohnen befasst haben, wurden an die Gemeindeverwaltung Änderungswünsche herangetragen, die sich in erster Linie auf die Festsetzung der Baugrenzen in weiten Bereichen des Plangebiets bezogen. Teilweise wurden die überbaubaren Grundstücksflächen erweitert, teilweise verschoben; teilweise wurde die Bauweise präzisiert. An einzelnen Stellen zeigte sich auch im Verlauf der Erschließungsarbeiten, dass die Festsetzungen anzupassen sind.

Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im Sinne von § 13 a BauGB sind erfüllt;

- das Plangebiet befindet sich im baurechtlichen Innenbereich
- der Plan dient der Nachverdichtung
- eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² wird nicht überschritten (vgl. Flächenbilanz weiter unten)
- der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen
- es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) gegeben.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann deshalb abgesehen werden, dies gilt auch für den Umweltbericht und die Umweltprüfung und die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 13 a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB).

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gestrichelt gekennzeichneten Grundstücke.

Flächenbilanz:

Bauflächen			18.833 m ²	98%
	WA	17.684 m ²		
	MI	1.149 m ²		
Verkehrsfläche			283 m ²	2%
	Fahrbahn	34 m ²		
	Parkplatz	39 m ²		
	Gehweg	99 m ²		
	Geh- und Radweg	67 m ²		
	Verkehrsgrün	44 m ²		
Wertstoffcontainer		43 m ²	43 m ²	0%
Plangebiet gesamt			19.159 m²	100%

3. Bauliche und sonstige Nutzungen des Plangebietes

Art und Maß der baulichen Nutzung ergeben sich aus den zeichnerischen und aus den textlichen Festsetzungen des aktuellen Bebauungsplans einschließlich Örtlicher Bauvorschrift, bzw. aus den textlichen Festsetzungen zu den ursprünglichen Bebauungsplänen.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

4.1. Eigentumsverhältnisse: Die von der Planänderung bzw. -aufstellung betroffenen Baugrundstücke befinden sich in Privateigentum und in Eigentum der Gemeinde Urbach.

4.2. Planungsrecht: Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 200 „Urbacher Mitte – Änderung II“ werden folgende Bebauungspläne geändert:

- Nr. 174 „Urbacher Mitte –Dienstleistungsbereich“ (Teilbereich)
- Nr. 179 „Urbacher Mitte -Wohnen“ (Teilbereich)
- Nr. 191 „Urbacher Mitte –Wohnen- Änderung I“



Hetzinger
Bürgermeister