

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 193

„Espach I – Änderung I“

vom 04.04.2007

1. Darlegung der Ziele und Zwecke und der wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans
1.1. Erfordernisse der Planaufstellung

Für das Quartier zwischen Rosenstraße, Orchideenstraße und der Lilienstraße existiert der Bebauungsplan Nr. 27 „Espach I“, genehmigt am 04.09.1951; allerdings enthält er keine Festsetzungen zur Art der Nutzung, weshalb er nicht qualifiziert ist. Planinhalt sind Baustreifen entlang den Straßen mit relativ großen nicht überbaubaren Flächen in den rückwärtigen Bereichen, weitere Festsetzungen fehlen. Ausgelöst durch eine Anfrage zur Bebauung des Gartenlands des Grundstücks Rosenstraße 19/Ecke Lilienstraße, hat der Technische Ausschuss in seiner Sitzung am 26.09.2006 folgenden Beschluss gefasst:

„Der Technische Ausschuss des Gemeinderats der Gemeinde Urbach nimmt die Bauvoranfrage zum Bauvorhaben „Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport, Lilienstr. 14“, Flst. Nr. 2568/10, Gemarkung Unterurbach zur Kenntnis. Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt, das Büro AGOS zu bitten, eine Vorentwurfsplanung für das Quartier Lilienstraße/Rosenstraße/Orchideenstraße zu erstellen, die anschließend mit den Eigentümern der Grundstücke im Quartier erörtert werden soll.“

Die Untersuchung kam zum Ergebnis, dass „die Grundstücke im Quartier in Breite und Tiefe im Einzelfall nicht ausreichend sind, um einen weiteren Baukörper in zweiter Reihe zuzulassen. Mehrere Nachbarn müssten sich zusammentun, um dann gemeinsam ein weiteres Haus errichten zu können. Auch die Erschließung einer Bebauung in zweiter Reihe scheint kaum sinnvoll möglich, weil die Abstände der Bestandsgebäude untereinander zu gering sind, man also nicht in ausreichender Breite in die Gartenbereiche durchkommt. Für eine zusätzliche Bebauung kämen lediglich die zweiseitig erschlossenen Eckgrundstücke ernsthaft in Frage. ... Eine Nachverdichtung sollte nur äußerst behutsam entlang der Quartiersränder erfolgen und weitestgehendem Erhalt des grünen Innenbereichs und auf der Grundlage einer Bebauungsplanaktualisierung.“

Der Technische Ausschuss hat am 23.01.2007 (vgl. SV-Nr. 004/2007) folgendes beschlossen:

„Der Technische Ausschuss des Gemeinderates der Gemeinde Urbach nimmt die Stellungnahme der Arbeitsgruppe Objekt + Stadtplanung Dipl.-Ing. M. Breuninger, Dr.-Ing. M. Mutschler zur Kenntnis und beschließt, auf eine Umfrage im Gesamtquartier Lilienstraße/Rosenstraße/Orchideenstraße zu verzichten und in die Umfrage zur Änderung des Bebauungsplanes lediglich die Grundstücke Parzelle 2568/10 (künftig Lilienstraße 14) und die Parzelle 2573/1 (bebaut mit Lilienstraße 10) einzubeziehen.“

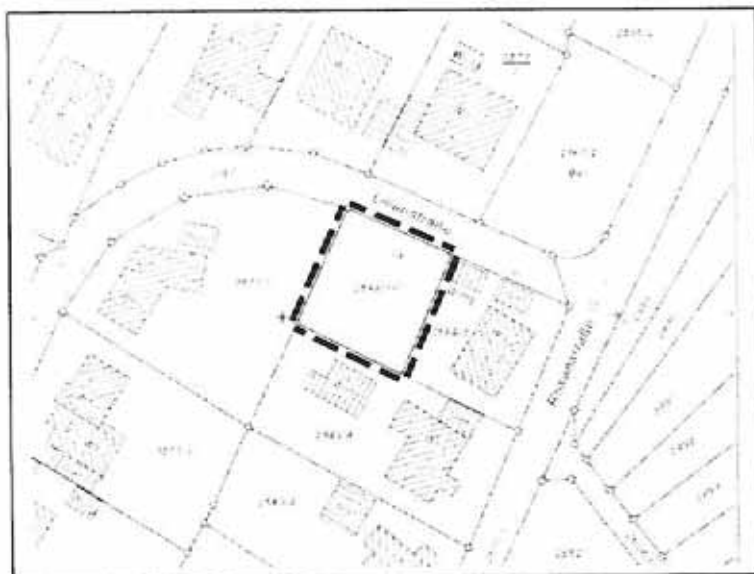
Die aktuelle Bebauungsplanänderung dient damit dem städtebaulichen Ziel, die Errichtung eines Einfamilienhauses im Gartenland des Ecke Rosenstraße/Lilienstraße gelegenen Grundstücks Rosenstraße 19 zu ermöglichen.

1.2. Übereinstimmung mit der vorbereitenden Bauleitplanung/ Flächennutzungsplan

Im 1995 genehmigten gemeinsamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Plüderhausen-Urbach ist der Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes als Wohnbaufläche ausgewiesen. Damit weicht der Bebauungsplan nicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.

- 1.3. **Übergeordnete Planungen und Einordnung der Ziele, der Raumordnung und Landesplanung**
Übergeordnete Planabsichten und Planziele (z.B. Regionalplan, Landesentwicklungsplan) sind durch vorliegende Bauleitplanung nicht tangiert.

1.4. **Räumlicher Geltungsbereich**



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 193 umfasst ausschließlich das Flurstück Nr. 2568/10 der Gemarkung Unterurbach, künftige Bezeichnung: Lilienstr. 14.

1.5. **Bauliche und sonstige Nutzungen des Plangebietes**

Art und Maß der baulichen Nutzung ergeben sich aus den zeichnerischen und den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan und der Örtlichen Bauvorschrift.

1.6. **Bestehende Rechtsverhältnisse**

- 1.6.1. Eigentumsverhältnisse: Das von der Planaufstellung betroffene Baugrundstück befindet sich in Privateigentum.
1.6.2. Planungsrecht: Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 193 „Espach I – Änderung I“ wird der Bebauungsplan Nr. 27 „Espach I“ in einem Teilbereich geändert.

1.7. **Begründung für die im Textteil des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift getroffenen Festsetzungen**

Die textlichen Festsetzungen orientieren sich am bisherigen Bebauungsplan und am Bestand. Unter Berücksichtigung der bisherigen Nutzung wird als Gebietsart ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ bzw. festgesetzt. In den Textteil wurden aufgenommen Festsetzungen zur Minimierung wasserdurchlässig versiegelter Flächen, zur Anpflanzung von Laubbäumen und zur Begrünung flacher bzw. flach geneigter Dächer.

1.8. **Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes**

Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung sind nicht erforderlich, da das Grundstück bis zum Inkrafttreten dieses Bebauungsplans nicht überbaubar ist.

2. **Hinweis zum Umweltbericht:**

Von der Erstellung eines Umweltberichts wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes) bestehen nicht. Bei der Fläche, auf der eine überbaubare Grundstücksfläche erstmalig festgesetzt wird, stellt bisher eine Rasenfläche dar.


Hetzinger
Bürgermeister

