

GEMEINDE URBACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 212

„ZWISCHEN SCHIESSGASSE UND BACHSTRASSE – ÄNDERUNG I“

BEGRÜNDUNG

GEMÄSS § 9 (8) BauGB

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 (8) BauGB

1 Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 212 „Zwischen Schießgasse und Bachstraße“. Eine städtebauliche Anpassung an die bereits früher begonnene moderate Nachverdichtung (Bebauung in 2. Reihe) machen für eine Teilfläche eine Überarbeitung notwendig.

2 Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Im gültigen Bebauungsplan ist der Planbereich als Mischgebiet festgesetzt; eine Änderung der Art ist nicht vorgesehen.

3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der bisherige Bebauungsplan „Zwischen Schießgasse und Bachstraße“ vom 27.05.1992 umfasst das Gebiet zwischen Bachstraße, Hauptstraße und Schießgasse. Dessen Festsetzungen werden im Planbereich des Bebauungsplans „Zwischen Schießgasse und Bachstraße - Änderung I“ mit dessen In-Kraft-Treten aufgehoben. Sollte der Bebauungsplan „Zwischen Schießgasse und Bachstraße - Änderung I“ nach In-Kraft-Treten in möglichen rechtlichen Verfahren für nichtig erklärt werden, sollen in diesem Planbereich die Bestimmungen des Vorgängerbebauungsplans „Zwischen Schießgasse und Bachstraße“ weiter gelten.

4 Planverfahren

Es wird das Planaufstellungsverfahren nach § 13a BauGB angewandt (Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren). Die Voraussetzungen dafür, nämlich Lage des Plangebietes im Innenbereich und Maßnahmen der Innenentwicklung, liegen vor.

Die zulässige bauliche Grundfläche im Plangebiet liegt unter 20.000 m².

Von Umweltbericht, Umweltprüfung und Eingriffsregelungen ist das Verfahren aufgrund der o. g. Voraussetzungen nach § 13 und 13a BauGB freigestellt.

5 Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs

5.1 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind sämtlich in privatem Eigentum.

5.2 Das Plangebiet ist bereits bebaut, es wird jedoch Raum für einen weiteren Bauplatz in 2. Reihe geschaffen, darüber hinaus werden einige vorhandene, planungsrechtlich bisher bedenkliche Bauten in eine geordnete städtebauliche Entwicklung überführt.

5.3 In der unmittelbaren Umgebung besteht eine Mischung aus Wohn- und gewerblich genutzter Bebauung.

6 Städtebauliche Zielsetzungen

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll im Gebiet eine für das innerörtliche

Wohnen noch verträgliche und maßvolle Nachverdichtung angestrebt werden. Auf den umgebenden Grundstücken ist dies teilweise bereits umgesetzt. Von der Schießgasse über eine private Zufahrt erschlossen wird nun in zweiter Reihe ein weiteres Einzelbaufenster ausgewiesen.

Maß der baulichen Nutzung, Höhe und Dachneigung dieser hinteren Häuser sind gegenüber der Straßenrandbebauung reduziert, um die Besiedlungsdichte in verträglichen Grenzen zu halten. Eine bestmögliche Erhaltung der Durchgrünung des Quartiersinnenbereiches sichert die innerörtliche Wohnqualität.

Die Stellung der baulichen Anlagen orientiert sich am gebauten Bestand und an der Umgebungsbebauung.

7 Erschließungseinrichtungen

7.1 Verkehrserschließung

Fahrverkehr:

Das Gebiet ist über die Schießgasse, die Haupt- und die Bachstraße erschlossen. Für die Bebauung in 2. Reihe ist eine private Erschließung erforderlich.

Ruhender Verkehr:

Notwendige PKW-Parkplätze sind auf den Grundstücken oberirdisch in Garagen/Carports bzw. mit Stellplätzen nachzuweisen. Tiefgaragen sind wegen ihrer erforderlichen Zu- und Abfahrtsrampen i. V. m. den beengten städtebaulichen Verhältnissen ausgeschlossen.

7.2 Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich ist über die Schießgasse und die Hauptstraße an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Art der Nutzung weiterhin als Mischgebiet festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise tragen der Tatsache Rechnung, dass entlang der Quartiersränder eine etwas dichtere Nutzung als in der zweiten Reihe vorherrscht; im inneren Bereich ist dagegen lediglich ein Einzelhausbebauung zugelassen, um die entstehende Verkehrsbelastungen möglichst gering zu halten.

Aufgrund der Eigenart der bestehenden Bebauung sowie der eingeschränkten Erschließungsmöglichkeiten werden die Nutzungen nach § 6 (3) BauNVO ebenso wie Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen und sind daher auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Mit der Grundflächenzahl und den festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen wird das jeweils maximal realisierbare Bauvolumen hinreichend festgelegt.

Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf das vorhandene, gewachsene Gelände, das insgesamt - auch im Planumfeld - als eben betrachtet werden kann; daher entspricht die maximal erreichbare Höhe der baulichen Anlagen der Umgebungsbebauung.

Die geschlossene Bauweise und die Stellung der Baukörper zielen auf eine der Umgebungsbebauung angepasste Siedlungsform und das städtebaulich gewünschte Straßenbild.

Bauliche Nebenanlagen nach § 14 BauNVO werden - um eine gute Durchgrünung im Quartiersinnenbereich zu sichern - auf den MI-Flächen nur bis zu einer beschränkten Kubatur sowie außerhalb der Pflanzgebotsflächen zugelassen.

Um die Dichte im Kern des Quartiers zu begrenzen, ist im Baufenster D die Zahl der Wohnungen pro Gebäude auf 2 begrenzt. Zugunsten einer hohen Wohnqualität wird dadurch auch die Verkehrsbelastung eingeschränkt.

Aufgrund der beengten Erschließungsverhältnisse für Zu- und Abfahrtsrampen werden Tiefgaragen ausgeschlossen.

Die zur Erschließung des innenliegenden Baugrundstücks notwendige Zufahrt ist durch eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht planungsrechtlich gesichert.

Teile der nicht bebauten Flächen sind mit Pflanzgebot belegt, die eine hinreichende Durchgrünung gewährleisten und die eine übermäßige Versiegelung beschränken. Mit derselben Zielrichtung ist auch eine Begrünung von flachgeneigten Dächern festgesetzt.

Aufgrund von an der Hauptstraße auftretenden Emissionen sind in Teilbereichen des Plangebiets bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Vorkehrungen zu treffen, die die Einhaltung von Richtpegelwerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und der TA Luft (1. BimSchV) gewährleisten.

9 Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Bauvorschriften sind solche Festsetzungen getroffen, die das Einfügen neuer Gebäude in die vorhandene Umgebungsbebauung gewährleisten.

Die Dachform Satteldach (DN 44-50°) an der Schießgasse und Hauptstraße sowie für die Bebauung in 2. Reihe soll eine Nutzung der Dachräume ermöglichen und dem Ortsbild Rechnung tragen.

Um im Sinne des Grundwassers eine Versiegelung der Freiflächen zu minimieren, dürfen Zugangswege, Garagenvorflächen, PKW-Stellplätze und Terrassen nur mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.

Aus Gründen des Orts- und Straßenbildes sind Werbeanlagen sowie Antennen auf ein nicht störendes Maß reduziert.

10 Flächenbilanz

Planfläche (Geltungsbereich) / Bruttobauland (MI)	2.810 m²
---	----------

11 Kostenschätzung

Das Gelände ist bereits erschlossen; es wird mit keinen weiteren Erschließungsaufwendungen gerechnet.

12 Verwirklichung

Die Umsetzung der Planung wird ausschließlich durch private Maßnahmen erfolgen.

Urbach, den 07.06.2011

gefertigt:
AGOS Arbeitsgruppe Objekt+Stadtplanung Stuttgart / Waiblingen