

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

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Bebauungsplan Nr. 219 „Burgstraße 48“

Begründung

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ende der Burgstraße und am östlichen Rand des bebauten Gebiets der Gemeinde Urbach. Es umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Burgstraße 48 Flurstück Nr. 4877/2 der Gemarkung Oberurbach. Westlich befindet sich das Einfamilienhaus Burgstraße 46, östlich das Doppelhaus Kelterhalde 21/23, nördlich das Wohnhaus Burgstraße 47 bzw. die freie Landschaft; südlich der rückwärtige Bereich des mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks Kelterweg 42.

2. Flächennutzungsplan

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (gemeinsamer Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Plüderhausen - Urbach) ist das Gebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 letzter Halbsatz BauGB), weil im Bebauungsplan ein Wohngebiet festgesetzt wird, wofür eine Darstellung als Wohnbaufläche erforderlich wäre.

3. Bestand

Der für den Bereich südlich der Burgstraße und östlich des Kelterwegs geltende Bebauungsplan Nr. 058 „Kelternhalden incl. Ergänzung“ setzt ein Dorfgebiet (MD) mit relativ kleinen überbaubaren Grundstücksgrenzen auf relativ großen Grundstücken fest. In der Umgebung befinden sich ausschließlich Wohngebäude, teilweise als freistehende Einfamilienhäuser, teilweise als Doppelhäuser mit 1 – 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte.

4. Erfordernis der Planaufstellung Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das bestehende Einfamilienhaus Burgstraße 48 hat eine Grundfläche von 9,15 x 10,05 m und besteht aus Unter-, Erd- und ausgebautem Dachgeschoss (Dachneigung 50°, Schleppgauben auf beiden Dachseiten). Dieses soll an der Giebelseite nach Norden um einen Anbau erweitert werden, der sich über die gesamte Gebäudebreite erstreckt und im Unter-, Erd- und Obergeschoss 4,65 m tief, im Garagengeschoss 8 m tief ist. Das Gebäude hatte bisher ein 50° Satteldach mit Schleppgaube, die Traufhöhe betrug ca. 3,05 m über Erdgeschossfußboden. Nach dem Umbau soll die Traufhöhe 5,50 m, die Dachneigung 30° betragen. Die Firsthöhe ändert sich nicht. Wegen der Baugrenzenüberschreitung um bis zu 8 m durch den Anbau sind die Grundzüge der Planung des bisherigen Bebauungsplans berührt, weshalb dieser geändert werden muss.

Weitere Grundstücke wurden nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen, weil dort derzeit kein Bedürfnis für bauliche Änderungen, die die Grundzüge des bisherigen Bebauungsplans berühren, erkennbar ist.

Die Gemeindeverwaltung hatte eine städtebauliche Stellungnahme des Büros ARP aus Stuttgart eingeholt: *Das Bauvorhaben fügt sich bezüglich Gebäudelänge und –tiefe in die Umgebung ein. Es zeigt sich nach Süden, Osten und Westen als zweigeschossige Wohnbebauung mit Einzelhauscharakter. Das geplante Satteldach entspricht der umgebenden Dachlandschaft. Die flachere Dachneigung von 30° vermittelt zwischen den steileren Dächern am Kelterweg und den flacheren Dachneigungen an der Kelterhalde. Die Ansicht von Norden (Burgstraße) zeigt die stärkste Veränderung gegenüber der Bestandssituation. Durch das geplante Sockelgeschoss und die Garagenzone, sowie die Neugestaltung des Daches, tritt das Gebäude an der Burgstraße mit einer deutlich höheren Fassadenansicht in Erscheinung. Die Situation wird jedoch durch die geplante vorspringende Garagenzone und die darüber liegende Terrasse mit Geländer (in Fortführung der westlich angrenzenden Garage Burgstraße 46) in der Wirkung deutlich abgemildert und ist damit angemessen gestaltet. Eine durch die Neubaumaßnahme verursachte Verschlechterung in Bezug auf die Belichtung und Besonnung der im Norden, Westen und Osten liegenden Bestandsbebauung ist nicht zu erwarten. Eine Fernwirkung der Neubebauung ist allenfalls in nordwestliche Richtung gegeben.*

Zu einer Alternativplanung mit Traufhöhe von ca. 3,05 m, 50° Satteldach und Dachgauben stellt Herr Schneider folgendes fest: Eine niedrigere Traufhöhe in Verbindung mit einem steilen Satteldach entsprechend der Bestandsbebauung würde insbesondere an der Burgstraße eine optische Reduzierung der Gebäudehöhe bewirken. Allerdings wären für eine optimale und wirtschaftliche Nutzung des Dachgeschosses auf beiden Dachseiten großflächige Dachaufbauten (Gauben) notwendig, die in der Summe eine ähnliche Höhenwirkung, aber ein unruhigeres Gesamtbild gegenüber der bisherigen Neuplanung entfalten würden. In der Abwägung empfehlen wir, der Anhebung der Traufhöhe auf 5,50 m mit 30° Satteldach ohne Dachgauben und dem damit verbundenen ruhigeren Gesamtbild mit einer klaren Gebäudegeometrie, wie vom Bauherren eingereicht, den Vorzug zu geben. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass das Projekt eine sinnvolle und nachhaltige Maßnahme der Innenentwicklung darstellt. Es wird Wohnraum im Bestand geschaffen mit zeitgemäßem Wohn – und Energiestandard, barrierefrei und familiengerecht.

Daraufhin hat der Technische Ausschuss die Gemeindeverwaltung beauftragt, einen Bebauungsplanentwurf vorzulegen, damit dieses Bauvorhaben genehmigt werden kann.

5. Erläuterung der wesentlichen Festsetzungen:

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans, weil sie zu erheblichen Störungen in der umgebend vorhandenen Wohnnutzung führen würden.

Die zulässige Gebäudehöhe wurde so festgesetzt, dass eine Traufhöhe von 5,50 m und eine Firsthöhe von 8 m über dem Erdgeschossfertigfußboden zulässig ist. Somit kann das Bauvorhaben in der Fassung des Antrags auf Baugenehmigung vom August 2015 ohne Befreiung genehmigt werden.

In letzter Zeit entstehen mehr und mehr geschlossene tote Einfriedungen entlang den Grundstücksgrenzen, was insbesondere entlang den öffentlichen Verkehrsflächen städtebaulich nachteilig wirkt. Um dem Wunsch nach Abschottung einerseits und nach einer gewissen Durchgrünung und Auflockerung andererseits Rechnung zu tragen, werden tote Einfriedungen entlang öffentlichen Straßen und Wegen nur bis zur Höhe von 1,20 m zugelassen und entlang allen Grundstücksgrenzen muss der Anteil an lebenden Einfriedungen mindestens 1/3 je Grenze betragen, wobei nicht mehr als 4 m tote Einfriedung am Stück zulässig sind. So ergibt sich eine Auflockerung, wenn sich sichtschießende Elemente mit Hecken- oder Sträucherpflanzung abwechseln.

Die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Anlage von Stellplätzen und Zufahrten ergänzen die Bemühungen nach Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

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

7. Größe des Plangebiets

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 8,45 ar.

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

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum um eine Maßnahme Nachverdichtung handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach §13a (1) BauGB sind erfüllt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Teile des Grundstücks Burgstraße 48, Flurstück-Nr. 4877/2 Gemarkung Oberurbach, sind als flächenhaftes Naturdenkmal Nr. 7123-149 „Flurgehölz zwischen dem Alten Berg und dem Gänsberg“ bzw. als Biotop „Streuobstbestand östlich von Urbach“ kartiert. Zu möglichen Beeinträchtigungen des Naturdenkmals hat das Büro Landschaftsökologie und Planung aus Schorndorf eine Naturschutzfachliche Beurteilung erstellt, die Bestandteil des Bebauungsplans ist. Sie kommt zu folgendem Fazit: Der strukturell-funktionale Zusammenhang der gehölzbestandenen Böschung mit dem Gehölzbestand im Weiteren östlichen Verlauf des Naturdenkmales bleibt auch nach einem Wegfall von rd. 40 m² bzw. 0,21 % der Gesamtfläche des Naturdenkmales nach wie vor erhalten. Somit sind erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungs- bzw. Schutzziele des Naturdenkmales nicht zu erwarten. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen wäre eine Abgrenzung entlang der östlichen Begrenzung des Grasweges hin zur gehölzbestandenen Böschung fachlich sinnvoll. Die in der Beurteilung empfohlenen Maßnahmen V 1 und V 2 zur Vermeidung oder Minimierung potenzieller Gefährdungen von Fledermäusen oder Vogelarten sowie die vorbeugenden vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen CEF 1 und CEF 2 wurden unter 1.8. f) bis i) in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

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.

9. Überschwemmungsgebiet/Altlastenverdacht

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 219 „Burgstraße 48“ befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen. Die Hochwassergefahrenkarte für das Einzugsgebiet Rems (Stand 12.11.2015) weist für den Geltungsbereich kein Gebiet aus, das bei einem 100-jährigen Hochwasser (HQ₁₀₀) oder öfter überschwemmt wird. Es liegt nicht in einem Gebiet, das bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) überschwemmt wird.

Urbach, den 10.05.2016

Hetzinger
Bürgermeister