

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 211

### „Gartenstraße II“

vom 29.03.2011

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

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 Grundstück Gartenstraße 42 liegt zwischen dem Hölderlinweg und der Gartenstraße, einer innerörtlichen Erschließungssammelstraße, in der Umgebung befinden sich eine Apotheke, eine Kinderarztpraxis, ein Friseur und eine Bäckerei; auf den benachbarten Grundstücken Mehrfamilienhäuser. Die bisher auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude (Wohnhaus mit Bekleidungsgeschäft im Erdgeschoss und landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude) wurden abgebrochen. Für das Grundstück ist bisher der Bebauungsplan Nr. 50 „Hölderlinweg (ehem. Silcherweg)“ aus dem Jahr 1971 rechtsverbindlich, der ein Mischgebiet, 2 Vollgeschosse und eine Bebauung ausschließlich entlang der Gartenstraße zum Inhalt hat. Die Bebauungsplanänderung ist erforderlich, weil das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche den Charakter eines Mischgebiets verloren haben und nur noch wohngebietstypische Nutzungen vorhanden sind. Die weitere Erforderlichkeit ergibt sich aus Planungen, auf dem Grundstück ein Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage zu errichten, wobei es sich um einen Winkelbau handelt, der die bisherige rückwärtige Baugrenze erheblich überschreitet. Inhalt des Bebauungsplanes ist somit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung dieses Mehrfamilienhauses einschl. Stellplätze in der Tiefgarage.

Nachdem auf den umliegenden Grundstücken in ausreichendem Maß überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt sind und auch kein Änderungsbedarf an sonstigen Bebauungsplanfestsetzungen erkennbar ist, erstreckt sich diese Bebauungsplanänderung ausnahmsweise ausschließlich auf ein Bauvorhaben.

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme handelt, bei der innerhalb eines rechtskräftig überplanten Bereichs liegende Flächen überplant werden. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im Sinne von § 13 a BauGB sind erfüllt;

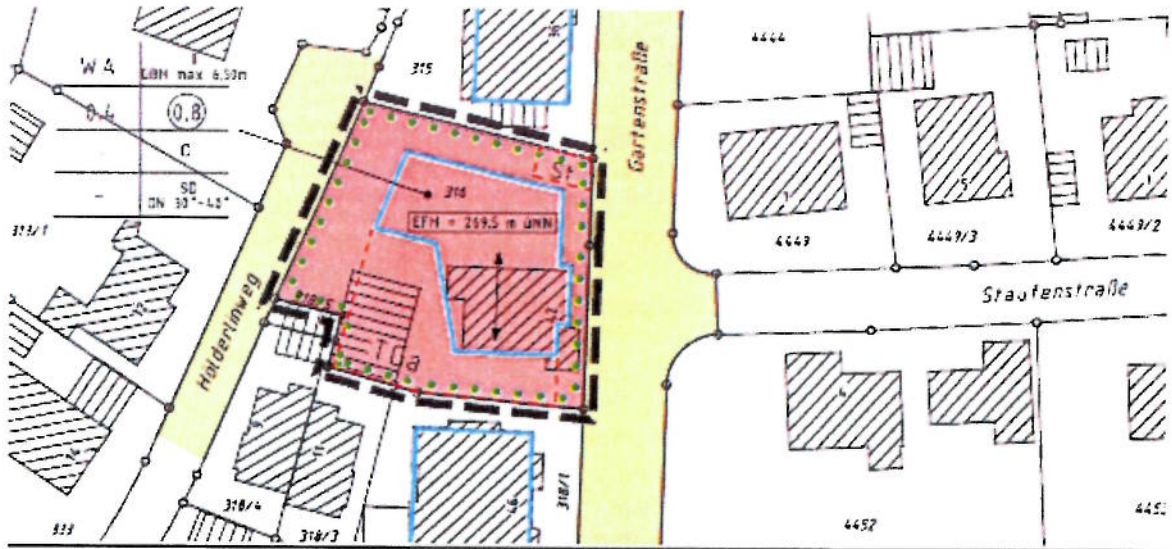
- das Plangebiet befindet sich im baurechtlichen Innenbereich
- der Plan dient der Nachverdichtung, da die überbaubaren Grundstücksflächen erweitert werden
- eine zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> wird nicht überschritten
- der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die 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 den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gestrichelt gekennzeichneten Teil. Es handelt sich ausschließlich um das Grundstück Gartenstraße 42, FlSt. 316 der Gemarkung Oberurbach mit einer Fläche von 938 m<sup>2</sup>.



## 3. Bauliche und sonstige Nutzungen des Plangebietes

Art und Maß der baulichen Nutzung ergeben sich aus den zeichnerischen und aus den textlichen Festsetzungen. Sie wurden z.B. durch die Festsetzung von Traufhöhe, Geschossigkeit, Dachneigung und -form so gewählt, dass sich das geplante Vorhaben gut in die gewachsene Umgebung einfügt, die durch traufständig zur Erschließungsstraße stehende Satteldachgebäude geprägt ist.

## 4. Bestehende Rechtsverhältnisse

4.1. *Eigentumsverhältnisse:* Die von der Planänderung bzw. -aufstellung betroffenen Baugrundstücke befinden sich in Privateigentum

4.2. *Planungsrecht:* Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 211 „Gartenstraße II“ wird folgender Bebauungsplan in einem Teilbereich geändert:

➤ Nr. 50 „Hölderlinweg (ehem. Silcherweg)“

Die von der Änderung bzw. Planaufstellung betroffene Fläche ist im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Plüderhausen-Urbach gemischte Baufläche dargestellt. Die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets im Bebauungsplan entspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung entsprechend angepasst.

A. Blümle  
1. Stv. Bürgermeister

Begründung zum BPlan 211 – rechtsverbindliche Fassung