**GEMEINDE URBACH**
REMS-MURR-KREIS

# B E G R Ü N D U N G

**zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften Nr. 180**

# „Lippengärten –Änderung IV“

vom 23.09.2003

## 1. Erfordernisse der Planaufstellung

Für das zwischen der Schießgasse und der Bachstraße gelegene Gebiet „Lippengärten“ ist ein Bebauungsplan seit 1968 rechtsverbindlich, welcher in Teilbereichen 1980 und 1986 geändert wurde. Er setzt als Gebietsart Mischgebiet fest.

Im Quartier zwischen der Straße Lippengärten und dem Urbach war bisher ein ca. 15 m tiefer Baustreifen festgesetzt, der entlang der öffentlichen Verkehrsflächen verlief und größere Gartenlandflächen unbebaut lies.

Im Frühjahr 2003 wurde bei der Gemeindeverwaltung angefragt, ob im Gartenland des Grundstücks Lippengärten 8 ein Einfamilienhaus errichtet werden könnte. Die zur Überbauung vorgesehene Fläche liegt vollständig außerhalb überbaubarer Fläche, weshalb nach einer Ortsbesichtigung durch den Technischen Ausschuss des Gemeinderats festgelegt wurde, dass eine Bebauung grundsätzlich städtebaulich sinnvoll ist, dass aber der bisherige Bebauungsplan geändert werden muss, da eine Zulassung des Bauvorhabens im Wege der Befreiung die Grundzüge der Planung berühren würde.

Eine Umfrage bei den Eigentümern der Grundstücke im Plangebiet bzw. der Grundstücke bis zum Buchenweg vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens ergab keine wesentlichen Einwände gegen die Planung. Nachdem der Eigentümer des Grundstücks Bachstr. 17 erklärte, derzeit keine Bauabsichten zu verfolgen, wurde davon abgesehen, sein Grundstück in den Geltungsbereich einzubeziehen.

Das Planwerk umfasst den Bebauungsplan mit den planungsrechtlichen Festsetzungen, bestehend aus einem zeichnerischen und einem Textteil, sowie die örtlichen Bauvorschrift mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen. Beide werden als eigenständige Satzungen in einem kombinierten Verfahren erlassen.

## 2. Übereinstimmung mit der vorbereitenden Bauleitplanung/ Flächennutzungsplan

Im 1995 genehmigten gemeinsamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Plüderhausen-Urbach ist der Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes als gemischte Baufläche dargestellt. Damit weicht die vorgesehene Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets im Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Der Bebauungsplan muss deshalb vom Landratsamt genehmigt werden.

## 3. Übergeordnete Planungen und Einordnung der Ziele, der Raumordnung und Landesplanung

Übergeordnete Planabsichten und Planziele sind durch vorliegende Bauleitplanung nicht tangiert. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet kein Trinkwasserschutzgebiet, keine Altlastenverdachtsfläche und kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet.

## 4. Räumlicher Geltungsbereich und Flächenangaben zum Bebauungsplan

### 4.1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst folgende Grundstücke:

| | | |
|---|---|---|
| FlSt. 15/3 | Gemarkung Unterurbach | Lippengärten 8 |
| FlSt. 15/2 | Gemarkung Unterurbach | künftig Lippengärten 6 |
| Teilfläche von FlSt. 5/7 | Gemarkung Unterurbach | ehem. Kanal zur Neumühle |

### 4.2. Flächengehalt des Plangebiets:

Allgemeines Wohngebiet 1.043 m²

## 5. Bauliche und sonstige Nutzungen des Plangebietes

Hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung wird auf die zeichnerische Darstellung und den Textteil vom 23.09.2003 des Vermessungsbüros Henn verwiesen.

## 6. Bestehende Rechtsverhältnisse

**6.1.** Planungsrecht
Die Grundstücke befinden sich bisher im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 72 „Lippengärten", rechtsverbindlich seit 08.03.1968.

**6.2.** Eigentumsrecht
Alle Grundstücke befinden sich in Privateigentum.

## 7. Verkehrserschließung

Die zentrale Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über bestehende öffentliche Verkehrsflächen. Die neuausgewiesen Baufläche wird über im Bebauungsplan festgesetzte private Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen. Diese sind durch Baulast öffentlich-rechtlich zu sichern.

## 8. Versorgungseinrichtungen

Sämtliche für die Ver- und Entsorgung erforderlichen Einrichtungen sind bereits installiert und leistungsfähig für die konzipierte Bebauung ausgelegt, beziehungsweise werden sie soweit erforderlich an die zukünftig benötigten Kapazitäten angepasst.

## 9. Begründung für die im Textteil des Bebauungsplanes getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen

### 9.1. Art der baulichen Nutzung

Auch wenn im bisherigen Bebauungsplan ein Mischgebiet festgesetzt ist, wurde in Anlehnung an die vorhandenen Nutzungen im Quartier ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

### 9.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde definiert durch die Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und die Festlegung von Firsthöhen, Baugrenzen und Dachneigungen.

## 10. Begründung für die im Textteil der örtlichen Bauvorschrift getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

**10.1.** Die bauordnungsrechtlich getroffenen Festsetzungen dienen zur Einbindung der künftigen Gebäude in die vorhandene Siedlungsstruktur. Dies gilt auch für das Verbot von Niederspannungsfreileitungen (Freileitungen mit Nennspannungen bei Wechselstrom bis 1.000 Volt (Effektivwert), bei Gleichstrom bis 1.500 Volt, sowie Leitungen der Telekommunikationstechnik). Werden diese oberirdisch verlegt, stellen sie eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbilds.

## 10.2. Zahl der Stellplätze

Um den in der LBO 1996 enthaltenen verminderten privaten Stellplatzanforderungen Rechnung zu tragen, müsste man in künftigen Bebauungsplänen das öffentliche Stellplatzangebot wesentlich erhöhen. Dies würde dem erklärten Anliegen, sparsame, wirtschaftliche und verkehrsberuhigende Erschließungsanlagen zu schaffen, zuwiderlaufen. Über zwangsläufig höhere Erschließungsbeiträge müssten diese zusätzlichen Flächen von den Anliegern und der Gemeinde zudem noch teuer bezahlt werden. Letztlich würde es zu einer für alle Beteiligten unbefriedigenden indirekten "Verteuerung des Bauens" und auch zu vermeidbaren Bodenversiegelungen mit ihren allseits bekannten negativen Begleiterscheinungen kommen.

- Trotz verbesserter ÖPNV-Angeboten soll die Fahrzeugdichte weiter ansteigen.
- Der Gemeindetag Baden-Württemberg berichtet von einer gutachterlich ermittelten Fahrzeugdichte von 1,5 je Wohneinheit in einem Neubaugebiet. Eine geringe Stellplatzverpflichtung führt in Bereichen, in denen die Zahl der Wohnungen nicht durch eine entsprechende Bebauungsplanbestimmung geregelt ist, tendenziell zu dichterer Bauweise und daraus resultierend zu nochmals höherer Fahrzeugdichte.
- Weitere Gesetzesbestimmungen sorgen ohnedies schon zu einer Verschärfung der Parkraumproblematik auf öffentlicher Verkehrsfläche und zwar:
  - § 37 Abs. 2 LBO, wonach bei der Schaffung zusätzlichen Wohnraums in bestehenden Gebäuden keine Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen mehr besteht, wenn deren Anlage auf dem jeweiligen Baugrundstück nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist;
  - § 37 Abs. 2 LBO, wonach für bestehende bauliche Anlagen nachträglich keine notwendigen Stellplätze mehr verlangt werden können;
  - § 37 Abs. 6 LBO, wonach notwendige Stellplätze für Wohnungen nicht mehr abgelöst werden können.

Bestätigt werden diese Probleme durch die zahlreichen Ordnungswidrigkeiten bzw. Verwarnungen, die durch den Vollzugsbediensteten der Gemeinde Urbach jährlich festgestellt werden (zwischen 200 und 300 Stück). Eine Entlastung der Situation ist aufgrund des nicht in Aussicht stehenden S-Bahn-Anschlusses der Gemeinde Urbach und der dezentralen Lage des Bahnhofes nicht zu erwarten.

Die im Textteil enthaltene Regelung entspricht der Genehmigungspraxis bis zum Inkrafttreten der Neufassung der LBO am 01.01.1996, welche sich bewährt hat und im Interesse einer Handlungskontinuität auch weiter beibehalten werden soll.

## 11. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung (z.B. Veränderungssperre) und Bodenordnung sind nicht erforderlich.

## 12. Umweltverträglichkeit

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird eine innerörtliche Baulücke geschlossen. Die zusätzliche Baufläche war bisher als Ziergarten bzw. Rasenfläche ohne ökologische Wertigkeit genutzt. Dem Gebot, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind, wird Rechnung getragen, in dem festgesetzt wird, dass Zufahrten und Stellplätze wasserdurchlässig befestigt sein müssen. Der Bebauungsplan enthält die Festsetzung von Pflanzgeboten für 4 einheimische Laubbäume.

Ein Umweltbericht im Sinne von § 2 a BauGB ist nicht erforderlich, da kein Vorhaben Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist, für das das UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorschreibt.

Hetzinger
Bürgermeister