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

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

# Bebauungsplan Nr. 217 „Mischgebiet nördlich der Auerbachhalle“

**Rechtsverbindliche Fassung**

## Begründung

### Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

#### 1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt nördlich der Auerbachhalle an der Schießgasse. Es umfasst die Flurstücke 815 und 817.

#### 2. Erfordernis der Planaufstellung

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.

Aufgrund von Änderungen an den Grundstückszuschnitten ist die Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche notwendig. Hierfür ist die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans erforderlich.

#### 3. Planerische Vorgaben / Bestand

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist das Gebiet durch den Bebauungsplan Nr. 175 „Gewerbegebiet Bereich Auerbachhalle“ überplant. Der Bebauungsplan weist an dieser Stelle ein Mischgebiet aus.

Die Flächen des Plangebiets sind unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt.

## 4. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Durch die Neuaufteilung der Grundstücke im Plangebiet muss die bisher festgesetzte, überbaubare Grundstücksfläche geändert werden, um eine Bebauung zu ermöglichen. Anstatt der bisher festgesetzten Baufenster, werden jetzt drei Baufenster festgesetzt. Zusätzlich wird zu den bereits zulässigen Dachformen, Flach- und Satteldach die Dachform versetztes Satteldach aufgenommen um eine angepasste Bebauung der jetzt kleinteiligeren Strukturen zu ermöglichen. Des weiteren wurden einige Pflanzgebote überarbeitet und an diese neue Struktur angepasst. Abgesehen von den vorgenannten Änderungen und Ergänzungen behalten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 175 „Gewerbegebiet Bereich Auerbachhalle“ ihre Gültigkeit.

## 5. Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die vorhandenen Erschließungsanlagen.

## 6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke kann durch den Anschluss an die vorhandenen Infrastrukturanlagen gesichert werden.

## 7. Größe des Plangebiets

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 16 ar.

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

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach §13a (1) BauGB sind erfüllt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. 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.

gefertigt:
Plüderhausen, den 24.03.2015
Vermessungsbüro Käser

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Amtssitz Fellbach

anerkannt:
Gemeinde Urbach

Hetzinger, Bürgermeister