

B E G R Ü N D U N G

134

vom 27.05.1997/26.06.1997/06.11.1997/04.05.1999

zum Bebauungsplan "Krebenhalde III" gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Erfordernisse der Planaufstellung:

(§ 1 Abs. 3 BauGB)

Schon seit geraumer Zeit besteht die Absicht der Gemeinde, aufgrund einer nach wie vor starken Nachfrage nach Bauplätzen in qualitativ gehobener Lage, im Gebiet "Krebenhalde" die Möglichkeit baulicher Entwicklung zu eröffnen.

Das nach Südwesten geneigte Hanggebiet bietet sich zur wohnbaulichen Entwicklung in besonderer Weise an, da

- die Nähe zu den zentralen Versorgungseinrichtungen im Ortskern von Urbach-Nord gewährleistet ist,
- die vorhandene Bebauung nördlich und westlich des Planungsquartiers sowie der südlich gelegenen Friedhof der Gemeinde eine landschaftsgerechte und städtebaulich vertretbare Ergänzung des Siedlungsraumes ermöglicht,
- das an das Gebiet heranführende Erschließungssystem die Abwicklung des Ziel- und Quellverkehrs erlaubt,
- in hohem Maße die Akzeptanz der Grundstückseigentümer zu einer Baulandbereitstellung und Bodenordnung gegeben ist,
- der Eingriff in die Landschaft sich in einem vertretbaren Umfang bewegt und zugleich die landschaftstypischen Streuobstwiesen der Gemeinde nicht in unverträglicher Weise ökologisch und optisch beeinträchtigt werden.

Lage und städtebauliche Konzeption sollen ein Wohnen in attraktiver landschaftlicher Umgebung ermöglichen.

2. Verknüpfung zwischen bestehender Bebauung und Wohnenerweiterungsgebiet:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezieht auch bestehende bauliche Anlagen auf der Ostseite an der Friedhofstraße sowie beidseitig der Hohenackerstraße zwischen Einmündung Brunnenstraße und Siedlungsende mit ein.

Hierdurch soll gewährleistet werden, daß auch die im Bestand befindliche Bausubstanz auf der Grundlage einer bauleitplanerischen Leitlinie weiter entwickelt und verändert werden kann. Nicht zuletzt bedarf es auch in dem erwähnten Teilbereich der Hohenackerstraße eines verkehrsgerechten Ausbaus der Straßenfläche auf der Grundlage des Bebauungsplanes.

3. Übereinstimmung mit der vorbereitenden Bauleitplanung:

(Flächennutzungsplan - § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB)

Der 1995 genehmigte Flächennutzungsplan für den Gemeindeverwaltungsverbund Plüderhausen-Urbach sieht für den Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes folgendes vor:

Am östlichen Rand von Urbach-Nord, unmittelbar am Anschluß an die westlich befindliche bestehende Wohnbebauung ist für eine Fläche von 2,5 ha eine Erweiterung für wohnbauliche Zwecke ausgewiesen. Hierzu stellte der Textteil des Flächennutzungsplanes fest:

"Im Norden und Westen grenzt Wohnbebauung an. Bei einer landschaftsgerechten, lockeren Bebauung ergeben sich keine Konfliktbereiche. Durch die östlich und südlich angrenzenden Streuobstwiesen ist eine Ortsrandgestaltung außerhalb des Plangebietes nicht notwendig, allerdings sollten die Obstbestände erhalten, gepflegt und gegebenenfalls verjüngt werden."

So bildet die Wohnentwicklung "Krebenhalde" zugleich auch eine definitive Bebauungsgrenze. Bereits im genehmigten Flächennutzungsplan von 1987 war für diesen Bereich eine entsprechende Wohnflächenentwicklung vorgesehen.

Damit besteht eine Übereinstimmung zwischen vorbereitender Bauleitplanung und vorliegendem Bebauungsplan.

#### 4. Übergeordnete Planungen und Einordnung der Ziele von Raumordnung und Landesplanung: (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Übergeordnete Planabsichten und Planziele sind durch vorliegende Bauleitplanung nicht tangiert.

#### 5. Räumlicher Geltungsbereich und Flächenangaben zum Bebauungsplan:

##### 5.1. Räumlicher Geltungsbereich:

Das Plangebiet wird im wesentlichen wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 166/1 (teilweise), 49, 45/2 (teilweise), 23, 22, 25, 4865, 4865/2, 4718, 4719 der Gemarkung Oberurbach.

Im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 4718, 4724 (teilweise), 4725, 4726, 4727, 4728, 4729, 4730, 4730/1, 4731, 4734, 4735, 4736, 4708, 4699 der Gemarkung Oberurbach.

Im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 2946/3 (teilweise) der Gemarkung Unterurbach, 4690, 4694, 4659/1, 4658 der Gemarkung Oberurbach.

Im Westen durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 192/2 (teilweise), 193 (teilweise), 165 der Gemarkung Oberurbach.

Maßgebend ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

##### 5.2. Flächengehalt des Plangebietes:

a) Öffentliche Verkehrsflächen	
- Straßenflächen ca.	7.028 m <sup>2</sup>
- Grünflächen (Verkehrsgrün) ca.	152 m <sup>2</sup>
b) Öffentliche Grünflächen ca.	561 m <sup>2</sup>
- Öffentl. Grünfläche (Kinderspielplatz) ca.	175 m <sup>2</sup>
c) Private Grünflächen ca.	5.875 m <sup>2</sup>
d) Trafostation u. Wertstoffcontainer ca.	57 m <sup>2</sup>
e) WA = Allgemeines Wohngebiet ca.	39.310 m <sup>2</sup>
	-----
Gesamtfläche ca.	53.158 m <sup>2</sup>



### 5.3. Bauliche und sonstige Nutzungen des Plangebietes: (§ 9 Abs. 1 u. 2 BauGB)

Hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung wird auf die zeichnerische Darstellung und den Textteil des Bebauungsplanes des Vermessungsbüros Glauner & Roth, Urbach, vom 03.05.1999 verwiesen.

Art der baulichen Nutzung:

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist so definiert, daß eine Verdichtung der Grundstücke unter Berücksichtigung noch angemessener Freiflächen im Wohnumfeld vorgenommen werden kann.

### 6. Verkehrserschließung:

Als zentrale Verkehrsachse in das Neubauquartier steht eine Erschließungsstraße, welche von der Friedhofstraße abzweigt, zur Verfügung. Diese führt den Hang hinauf zu einem Verkehrskreisel, von dem einzelne Teilquartiere des Wohngebietes über verkehrsberuhigte Straßen angebunden werden.

Diese für den reinen Anliegerverkehr gedachten Mischflächen enden in der Regel an einem Wendehammer oder Verkehrsplatz.

Zur Ableitung des Zuliefererverkehrs mit größeren Fahrzeugen dient eine Weiterführung der Sammelerschließung in Richtung Hohenackerstraße.

Für die Hohenackerstraße ist ebenfalls ein Ausbau, insbesondere im Interesse der Bereitstellung eines Fußgängerweges vorgesehen.

Das Erschließungssystem ist so entwickelt, daß durch Fußwege auch kurze Verbindungen sowohl in die Quartierbereiche, als auch in den sich anschließenden Außenbereich möglich ist.

Der entlang der Friedhofsmauer vorgesehene Grasweg dient der Unterhaltung der Einfriedigung des Friedhofes wie auch zur Bewirtschaftung der privaten Grundstücke.

Das Verkehrssystem ist so entwickelt, daß dieser dem reinen Ziel- und Quellverkehr und keinerlei Durchgangsverkehr dient.

Die verkehrsberuhigten Bereiche zur Erschließung der Teilquartiere schaffen eine nachbarschaftliche Wohnatmosphäre und sollen gezielt auch zur Verlangsamung des Anliegerverkehrs beitragen.

### 7. Versorgungseinrichtungen: (§ 8 u. 9 BauGB)

#### 7.1 Kanalisation:

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Bereich der bestehenden Bebauung durch vorhandene Abwasserkanäle in Friedhofstraße und Hohenackerstraße. Im Zusammenhang mit Erschließung und Straßenneubau ist eine teilweise Erneuerung des Kanals in der Hohenackerstraße vorgesehen. Die Entsorgung der Neubaufläche erfolgt über neue im öffentlichen Straßenraum liegende Hauptsammler, welche einmal an das vorhandene Kanalsystem an der Friedhofstraße und zweimal an den Kanal in der Hohenackerstraße angeschlossen werden. Soweit die Fußwegbreite für die Kanalverlegung nicht ausreicht bzw. kurze Teilstrecken über Privatgrundstücksflächen geführt werden müssen, sind im Bebauungsplan entsprechende Leitungsrechte vorgesehen.



## **7.2 Wasserversorgung:**

Eine leistungsfähige Wasserversorgung ist in Hohenackerstraße und Friedhofstraße vorhanden. Das Neubaugebiet wird im Ringschluß an die vorhandenen Systeme angeschlossen, die Leitungsverlegung erfolgt im öffentlichen Straßenraum. Das Wohngebiet kann sowohl von der Kapazität, als auch von den Druckverhältnissen her an das Versorgungsgebiet Urbach-Nord angeschlossen werden.

## **7.3 Energieversorgung/Stromversorgung:**

Die Versorgung des Gebietes ist durch eine im Plangebiet vorgesehene neue Trafostation gesichert.

## **7.4 Energieversorgung/Gas:**

Eine Gasleitung für einen möglichen Anschluß des Gebietes ist in der Hohenackerstraße vorhanden. Eine noch durchzuführende Umfrage bei den Grundstückseigentümern wird ergeben, ob eine Versorgung des Plangebietes erfolgt. Entsprechende Flächen im öffentlichen Straßenraum zum Einlegen der Hauptleitung stehen zur Verfügung.

## **7.5 Telefon- und Kabelanschluß:**

Ein leistungsfähiges Netz in Hohenackerstraße und Friedhofstraße ist vorhanden. Eine entsprechende Erweiterung ins Plangebiet - Neubauteil - ist vorgesehen.

# **8. Begründung für die im Textteil des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen:**

## **8.1. Planungsrechtliche Festsetzungen:**

(§ 9 BauGB)

### **8.1.1. Art der baulichen Nutzung:**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 1 BauNVO)

#### WA - Allgemeines Wohngebiet:

Charakteristik und Lage des Wohngebietes machen bewußt, daß dort eine ausschließlich dem Wohnen dienende Nutzung stattfinden soll. Deshalb sollen alle einer wohnlichen Nutzung zu widerlaufenden, störenden und beeinträchtigenden Nutzungen ausgeschlossen werden, wozu u.a. zählen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Ziff. 3 BauNVO),
- Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO),
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO),

Ausnahmsweise sind zulässig der Versorgung des Gebietes dienende Läden und Anlagen für gesundheitliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Ziff. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO). Damit soll dokumentiert werden, daß dann wenn für das Gebiet eine quartierspezifische und auf die Versorgungsbedürfnisse der dort wohnenden Bevölkerung zugeschnittene Ladenfläche eingerichtet werden soll, diese unter der Voraussetzung ausnahmsweise zulässig ist, wenn hierdurch keine störenden Beeinträchtigungen für die umgebende Wohnnutzung und das Gesamtquartier zu befürchten sind.

### **8.1.2. Maß der baulichen Nutzung:**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,35 soll eine homogene Verdichtung des Planungsquartiers ebenso garantieren, wie



auch ein angemessenes Verhältnis zwischen baulicher Inanspruchnahme und verfügbarem Freiraum auf dem jeweiligen Grundstück.

Hierbei finden die angrenzenden privaten Grünflächen keine Anrechnung bei der jeweiligen Ermittlung der GRZ.

Hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse wird auf die jeweiligen Einschriebe im Planteil verwiesen, wobei bei zweigeschossiger Bauweise differenziert wird (je nach topographischen Gegebenheiten zwischen einem weiteren anrechenbaren Geschoß im Dachbereich oder im Untergeschoß).

#### **8.1.3. Garagen und überdachte Stellplätze:**

(§ 1 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB u. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen, überdachte Stellplätze sind jeweils entweder in den dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit soll insbesondere erreicht werden, daß außerhalb der "Baufenster" keine baulichen Anlagen im Sinne von Garagen und überdachten Stellplätzen errichtet werden.

Stellplätze sind entweder auf den erwähnten Flächen zulässig oder aber unmittelbar angrenzend an die jeweiligen Erschließungsstraßen/-wege unter Verzicht unnötiger Versiegelung oder entsprechend langer Zufahrtswege.

Damit soll insbesondere eine Konzentration des auf privater Fläche stattfindenden ruhenden Verkehrs auf den dafür vorgesehenen Flächen oder in unmittelbarer Nähe zu den öffentlichen Erschließungssystemen gewährleistet werden.

#### **8.1.4 Höhen der baulichen Anlage:**

Das Baugebiet befindet sich teilweise in starker Hanglage bzw. in topographisch bewegter Umgebung. Deshalb ist für sämtliche überbaubaren Flächen die zulässige Wandhöhe auf 3,70 m limitiert und wird jeweils die einzuhaltende Erdgeschoßfußbodenhöhe im Bebauungsplan vorgegeben. Im Interesse einer auf die Topographie abgestimmten Höhenentwicklung der baulichen Anlagen sind diese Vorgaben zwingend einzuhalten, wobei Abweichungen im Toleranzbereich von + - 20 cm erlaubt sind.

In Einzelfällen bedarf es der Abstimmung der Höhenentwicklung des Gebäudes mit der Baugenehmigungsbehörde und dem Bauamt der Gemeinde.

#### **8.1.5 Nebenanlagen:**

Nebenanlagen sollten primär innerhalb der überbaubaren Fläche platziert werden. Gerätehäuser, die der Lagerung von Gartengeräten oder Feuerungsholz bzw. anderen zur Bewirtschaftung von Haus und Garten benötigten Gegenständen dienen, können mit einem maximalen Rauminhalt von 20 m<sup>3</sup> auch außerhalb der überbaubaren Fläche ausnahmsweise zugelassen werden.

#### **8.1.6 Beschränkung der Zahl der Wohnungen:**

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB)

Die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen in den jeweils im Planquartier vorgesehenen Wohngebäuden erscheint deshalb erforderlich, da in der Vergangenheit bei Verzicht auf eine entsprechende Festlegung teilweise Baugrundstücke kleinen Zuschnittes mit einer unverhältnismäßig hohen Zahl von Wohnungen ausgelastet wurden mit der Maßgabe, daß die Bereitstellung erforderlicher Stellplätze nur unter Schwierigkeiten möglich war. Künftig werde hierdurch auch der Wohnwert der umgebenden Grundstücke beeinträchtigt.

## 8.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen: (§ 9 Abs. 4 BauGB u. § 73 Abs. 6 LBO)

Durch die bauordnungsrechtlichen Vorschriften soll insbesondere erreicht werden, daß das städtebauliche Erscheinungsbild des Baugebietes homogen wirkt und zugleich Gestalt und Optik der Baukörper architektonisch ansprechend sind.

## 9. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes:

Die bisherige Eigentümerstruktur setzt sich aus einer Vielzahl größerer und kleinerer Grundstücksflächen zusammen. So kann die Zielsetzung der Bauleitplanung nur im Rahmen einer Baulandumlegung umgesetzt werden. Maßstäbe und Kriterien in der Bodenordnung gehen von einer freiwilligen Baulandumlegung aus.

## 10. Umweltverträglichkeit/Ausgleichsmaßnahmen:

Zu Verwirklichung der Belange von Natur und Landschaftsschutz wurde in Ergänzung zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan aufgestellt.

Text wird nach Vorlage Grünordnungskonzept Heitzmann ergänzt.

## 11. Kosten und Finanzierung der Durchführung des Bebauungsplanes:

Für die Erschließung innerhalb des Plangebietes wird mit folgenden Kosten gerechnet:

Straßenneubau		
- im Wohnerverweiterungsgebiet ca.	1,20 Mio. DM	
- Ausbau Hohenackerstraße im Planbereich ca.		0,50 Mio. DM
Kanalisation		
- im Wohnerverweiterungsgebiet ca.	0,95 Mio. DM	
- Kanalauswechslung Hohenackerstraße ca.		0,47 Mio. DM
Wasserleitungsbau		
- im Wohnerverweiterungsgebiet	0,44 Mio. DM	
- Schachtsanierungen in der Hohenackerstraße ca.		0,25 Mio. DM
Gesamtsumme Wohnerverweiterungsgebiet	2,59 Mio. DM	
Gesamtsumme Ausbau Hohenackerstraße		1,22 Mio. DM
		-----
Gesamtaufwand	3,81 Mio. DM.	

Die Kostendeckung erfolgt im Rahmen des Investitionsprogrammes der Gemeinde, für das Wohnerverweiterungsgebiet in den Jahren 1998 und 1999, für den Ausbau der Hohenackerstraße im Jahr 2000.

Fuchs  
Bürgermeister

