

Gemeinde Urbach



ARP

Architekten
Partnerschaft
Stuttgart

Rems-Murr-Kreis

Bebauungsplan

mit Satzung über örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)

Nr. 226 „Untere äußere Gärten – Änderung I“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Bebauungsplangebiet.....	3
1.1 Lage und Größe.....	3
1.2 Umgebung	3
1.3 Bestand	3
2. Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen	4
2.1 Regionalplan.....	4
2.2 Flächennutzungsplan	4
2.3 Bebauungspläne	4
3. Ziele und Zwecke der Planung	4
3.1 Erfordernis der Planaufstellung.....	4
3.2 Verfahren nach § 13 a BauGB.....	5
4. Städtebauliches Konzept/ Rahmenplanung.....	6
4.1 Allgemeine Ziele	6
4.2 Bebauungs- und Freiraumkonzept	6
4.3 Erschließungskonzept	6
5. Planinhalte, Festsetzungen.....	7
5.1 Art der baulichen Nutzung	7
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	7
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen	8
5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.....	9
5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
5.7 Mit Rechten zu belastende Flächen.....	10
5.8 Festsetzungen der Grünordnung	10
6. Örtliche Bauvorschriften	11
6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	11
6.2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Freiflächen der bebauten Grundstücke.....	11
7. Umweltbelange.....	12
7.1 Schutzgüter.....	12
7.2 Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel	17
8. Ver- und Entsorgung	17
9. Sozialverträglichkeit.....	18
10. Planungsdaten	18

1. Bebauungsplangebiet

1.1 Lage und Größe

Das Plangebiet befindet ca. 600 m nordwestlich des Ortszentrums von Urbach (Markplatz) und liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum historischen Ortskern von Oberurbach.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,8 ha und umfasst die Flurstücke 337 (Mittlere Klinge), 337/2, 337/3, 338, 338/1, 339 (teilweise), 339/1, 341, 341/2, 341/3, 341/4, 345 (teilweise), 403 (teilweise), 413 (teilweise), 414 (teilweise), sowie 415 (teilweise).

1.2 Umgebung

Die nähere Umgebung wird im Norden, Süden und Osten von Wohnbebauung, in überwiegend zwei- bis dreigeschossiger Bauweise, geprägt. In den Erdgeschosszonen finden sich entlang der Mühlstraße ergänzend nichtstörendes Gewerbe und kleinere Ladeneinheiten. Im Westen schließen unbebaute Flächen, die als Hausgärten und als Wiese genutzt werden, an. Im Nordwesten liegt das Gelände der Wittumschule. Im Osten grenzt das Plangebiet unmittelbar an die wichtige Ortsstraße, die Mühlstraße. Die Mittlere Klinge (Flurstück 337) im Süden ist zwischen der Mühlstraße im Osten und der Schraienstraße im Westen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

1.3 Bestand

Im Plangebiet handelt es sich um eine innerörtliche, überwiegend mit Wohngebäuden bebaute Fläche. Die Bestandsbebauung weist ein bis zwei Geschosse, meist mit zusätzlichem Dachgeschoss, auf. Es ist ausschließlich das Satteldach als Dachform vorzufinden. Am westlichen Rand des Plangebiets und teilweise auch entlang der Mittleren Klinge befinden sich bisher vorwiegend als Garten genutzte und mit Bäumen und Sträuchern bestandene Freiflächen.

Das Plangebiet fällt von Nordwesten nach Südosten um ca. 7 m ab. Zur Mühlstraße und zur Straße Mittlere Klinge hin besteht hierbei ein Höhengsprung von ca. 3 m, sodass die Bestandsbebauung entlang dieser Straßen teilweise ein zusätzliches Sockelgeschoss aufweist.

Erschließung/ Ver- und Entsorgung

Die äußere Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung sind über die an das Plangebiet angrenzende Mühlstraße und die Mittlere Klinge gesichert.

Bushaltestellen befinden sich in kurzer fußläufiger Entfernung westlich und südöstlich des Plangebietes in der Schraienstraße bzw. in der Mühlstraße.

Der Bahnhof Urbach (Bahnlinie Stuttgart - Aalen) liegt ca. 1,2 km südlich des Plangebiets und bietet einen guten Anschluss an das Schienennetz der Deutschen Bahn.

2. Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen

2.1 Regionalplan

Gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplanes der Region Stuttgart 2009 ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet ausgewiesen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Urbach vom 13.04.1995 stellt für das Plangebiet überwiegend ein Mischgebiet dar. Für den westlichen Randbereich ist im FNP eine Fläche für bauliche Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs (mit der Zweckbestimmung „Schule“) dargestellt.

Damit steht die geplante Festsetzung des Bebauungsplans „Untere äußere Gärten – Änderung I“ in Bezug auf die festgesetzte Art der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet) den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans entgegen.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (siehe Ziffer 3.2) aufgestellt wird, ist der Flächennutzungsplan lediglich im Wege der Berichtigung anzupassen.

2.3 Bebauungspläne / Satzungen

Der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans Nr. 226 „Untere äußere Gärten - Änderung I“ liegt innerhalb des gültigen Bebauungsplans Nr. 104 „Untere äußere Gärten“ vom 27.06.1960 und dem Baulinienplan Nr. 156 „Gartenstraße-Mühlstraße“ vom 08.07.1903.

Für das Plangebiet gelten weiterhin die „Satzung über die Festlegung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße“ vom 02.05.1996 und die „Satzung über die Zulässigkeit von Dachaufbauten“ vom 11.05.1999 mit Änderung vom 25.09.2001.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans werden sämtliche bisher geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, mit Ausnahme der „Satzung über die Festlegung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße“ vom 02.05.1996 und der „Satzung über die Zulässigkeit von Dachaufbauten“ vom 11.05.1999 mit Änderung vom 25.09.2001, innerhalb des Geltungsbereichs durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans ersetzt.

3. Ziele und Zwecke der Planung

3.1 Erfordernis der Planaufstellung

Die positive Bevölkerungsentwicklung in der Region Stuttgart führt auch in der Gemeinde Urbach zu einer regen Nachfrage nach Wohnraum. Das Plangebiet bietet durch die Nähe zum Oberurbacher Ortskern und zum Ortszentrum von Urbach (Marktplatz/ Rathaus) mit den bestehenden Versorgungseinrichtungen sowie der guten Anbindung an den Busverkehr günstige Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung. Eine steigende Wohn-

raumnachfrage sowie künftige zeitgemäße Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen, erfordern die Steuerung im Hinblick auf eine maßstäbliche städtebauliche Entwicklung und das Ziel auch langfristig qualitätsvolles Wohnen im Ortskern von Oberurbach zu ermöglichen.

Als Grundlage der Bebauungsplanaufstellung wurde für das Plangebiet ein städtebauliches Konzept entwickelt, das Zielvorstellungen für eine bauliche Entwicklung für das Quartier südöstlich der Wittumschule aufzeigt. (Städtebauliches Konzept „Mühlstraße“, Büro ARP, Stuttgart, 2019).

Die Neuordnung im Plangebiet dient dem im Baugesetzbuch verankerten Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und insbesondere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen zu nutzen (§ 1 a BauGB). Hierdurch kann eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden. Gleichzeitig wird erforderlicher zusätzlicher Wohnraum geschaffen.

Zur Erreichung dieser städtebaulichen Ziele ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 226 „Untere äußere Gärten - Änderung I “ erforderlich.

3.2 Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 226 „Untere äußere Gärten - Änderung I “ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da er der Nachverdichtung und Umnutzung eines bestehenden Siedlungsgebietes im Innenbereich dient. Die Umsetzung des Bebauungsplans trägt zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum bei.

Bei einer geplanten Nettobaulandfläche von ca. 8.000 qm und einer festgesetzten maximalen Grundflächenzahl von 0,4 liegt die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauGB mit ca. 1.500 qm deutlich unter 20.000 qm, sodass die Obergrenze für die Grundfläche nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht erreicht wird.

Es sind darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne in der Aufstellung, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.

Es sind darüber hinaus keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten. Das Plangebiet liegt nicht im Umfeld sogenannter „Störfallbetriebe“.

Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan werden keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt. Die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden in die Abwägung eingestellt. Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB sind somit gegeben. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

4. Städtebauliches Konzept/ Rahmenplanung

4.1 Allgemeine Ziele

Beim Plangebiet handelt es sich um ein bereits teilweise bebautes Gebiet in dem eine angemessene Nachverdichtung gesichert werden soll. Ziel ist es einen attraktiven Wohnort mit zukunftsfähigen Baumöglichkeiten in der Nähe des Ortskerns zu schaffen.

Für das Plangebiet wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans „Nr.226 Untere äußere Gärten – Änderung I“ bildet (Büro ARP, Stuttgart, 2019).

4.2 Bebauungs- und Freiraumkonzept

Die bestehende straßenbegleitende zwei- bis dreigeschossige Bebauung entlang der Mühlstraße und der Straße Mittlere Klinge wird gesichert und weiterentwickelt. Im westlichen Bereich wird der Baubestand mit einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung ergänzt. Die geplanten Gebäude orientieren sich am Charakter der Umgebung indem die vorhandene Körnung (Gebäuelängen-, -tiefen und -höhen) sowie die Dachform (Satteldach) aufgenommen werden.

Der durchgrünte Gebietscharakter bleibt hierbei erhalten.

4.3 Erschließungskonzept

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die im Osten an das Plangebiet angrenzende Mühlstraße und die im Süden verlaufende Mittlere Klinge. Die Anbindung, der von den Erschließungsstraßen zurückliegenden Gebäude, geschieht über private Zufahrten/ Wege (Geh-, Fahr-, Leitungsrechte), ausgehend von der Mühlstraße im Osten und für die Randbebauung im Westen durch einen neuen öffentlichen Erschließungsstich, ausgehend von der Straße Mittlere Klinge. Der Bau dieses neuen Erschließungstiches macht zusätzlich bauliche Anpassungen im Bereich der Straße Mittlere Klinge erforderlich.

Bushaltestellen in der Schraien- und Mühlstraße bieten in fußläufiger Entfernung zum Baugebiet eine gute Anbindung an den ÖPNV.

Private Stellplätze werden auf den Baugrundstücken untergebracht, wobei bei Mehrfamilienhäusern der Bau von Tiefgaragen ermöglicht wird.

5. Planinhalte, Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet -WA

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

Begründung:

Das Gebiet soll der Schaffung von Wohnbauflächen, also vorwiegend dem Wohnen, dienen. Neben Wohngebäuden werden auch weitere, die für ein lebendiges, zeitgemäßes Wohnen förderlichen und der Wohnnutzung dienenden Nutzungen zugelassen.

Das Plangebiet wird daher entsprechend der geplanten baulichen Nutzung und unter der Berücksichtigung der Nachbarschaft (bestehende Wohnnutzung in Norden, Osten, Süden und z.T. Westen) als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die ausgeschlossenen Nutzungen wären aufgrund ihres Flächenbedarfs bzw. der zu erwartenden Lärm- und Luftschadstoffemissionen nicht mit der geplanten und vorhandenen Siedlungsstruktur zu vereinen und können an anderen, besser geeigneten Stellen im Gemeindegebiet, verwirklicht werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und den Trauf- bzw. Firsthöhen (TH bzw. FH) festgesetzt. Die Höhen werden als Höchstgrenze bzw. als Mindest-/ Höchstgrenze festgelegt.

Als unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhen ist für die jeweiligen Baufensterabschnitte eine maximale Erdgeschossfußbodenhöhe über Normal Null (EFHmax) festgesetzt.

Begründung:

Eine klare Begrenzung der Gebäudevolumen mittels der o.g. Festsetzungen und eine Festlegung der maximalen Höhenlage der Hauptgebäude, sind aus städtebaulicher Sicht notwendig, um die Einbindung in die vorhandene Topografie und die vorhandene Umgebungsbebauung sicherzustellen.

Im Gebiet WA 2 ist beim Bau von Tiefgaragen eine Erhöhung der Grundfläche durch bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

Begründung:

Durch die Erhöhung der zulässigen Grundfläche für die o.g. baulichen Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauGB bis zu einer GRZ von 0,8 im Gebiet WA 2 wird die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen ermöglicht. Es ist städtebaulich wünschenswert, den Parkdruck von den öffentlichen Straßen zu nehmen und Stellplätze unter die Erde zu verlegen. Gleichzeitig können die unbebauten Flächen der Baugrundstücke mit dem Ziel eines begrünzten Wohnumfeldes von Stellplätzen freigehalten werden. Ferner wird dem erhöhten Flächenbedarf durch die gemäß geltender Stellplatzsatzung der Gemeinde Urbach erhöhten Stellplatzverpflichtung und der Pflicht zur Herstellung von Fahrradstellplätzen Rechnung getragen.

In Verbindung mit der festgesetzten Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen und einer Begrünungspflicht beim Bau von Flachdächern für Garagen und Carports sowie der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, werden die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens durch die ermöglichte höhere Versiegelung minimiert.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in Form von Baufenstern festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist mit Terrassen/ Terrassenüberdachungen sowie mit Balkonen, Eingangsüberdachungen, Vorbauten, Gesimsen und Dachvorsprüngen in begrenztem Rahmen zulässig.

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise (Begrenzung der maximalen Gebäudelänge) und als offene Bauweise festgesetzt.

Begründung

Die Festsetzungen lassen die Bildung von unterschiedlichen Grundstücksgrößen zu und ermöglichen unterschiedliche Gebäudelängen, entsprechend der Bestandsbebauung bzw. dem vorliegenden Rahmenplan. Die Überschreitungsmöglichkeiten in Bezug auf die Baugrenzen sichern zusätzliche gestalterische Spielräume.

Stellung der baulichen Anlagen

Für die Gebiete WA 1 und WA 2 werden beim Bau von Satteldächern Firstrichtungen entsprechend den Eintragungen in die Planzeichnung festgesetzt.

Begründung:

Die in der Planzeichnung eingetragene Firstrichtung der Gebäudehauptkörper unterstützt die räumliche Gestaltung der Straßenräume entsprechend des städtebaulichen Rahmenplans unter Beachtung einer aktiven Solarenergienutzung.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Tiefgaragen, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), offene Stellplätze

Tiefgaragen, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Mit Garagen und Carports ist an der Einfahrtsseite ein Abstand von mindestens 5,50 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Zum Rand von öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Tiefgaragen, außer an Bereichen mit Ein- und Ausfahrt, ein Abstand von mindestens 2,5 m einzuhalten.

Begründung:

Durch das Zurücksetzen geplanter oberirdischer Garagen und Carports soll eine Dominanz von Garagenbauwerken im Straßenraum der angrenzenden Erschließungsstraßen vermieden werden. Die geforderten Abstände von Tiefgaragen zu öffentlichen Verkehrsflächen sichern Raum für eine Begrünung/ die Einbindung dieser baulichen Anlagen.

Nebenanlagen

Mit überdachten Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ist ein Abstand von mindestens 3,50 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Dies gilt nicht für überdachte Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter wenn sie einen Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 0,50 m einhalten.

Begründung:

Die Regelungen in Bezug auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen dienen dazu ein attraktives Wohnumfeld zu sichern und die Dominanz von Nebenanlagen im Straßenraum der angrenzenden Erschließungsstraßen mit ihren negativen gestalterischen Auswirkungen auf das Ortsbild, zu vermeiden.

5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Verwendung versickerungsaktiver Beläge

Offene Stellplätze sowie Zufahrten und Wege auf den Baugrundstücken sind mit versickerungsaktiven/ wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Der Unterbau muss entsprechend wasserdurchlässig sein.

Begründung

Die Festsetzungen zur Verwendung von versickerungsaktiven Belägen dient in Verbindung mit der Begrünung von Flachdächern von Garagen und Car-

ports sowie von Tiefgaragen unter anderem der Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so minimiert werden.

Maßnahmen für den Artenschutz

Die notwendigen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen für das Bebauungsplanverfahren „Untere äußere Gärten - Änderung I“ werden teilweise innerhalb (Vermeidungsmaßnahmen V1 und V2) und teilweise außerhalb (Vermeidungsmaßnahme V3) des Geltungsbereichs (als Maßnahmen gemäß § 1a Abs.3 i. V. mit § 9 Abs. 1a BauGB) festgesetzt.

Begründung

Um eine erhebliche Beeinträchtigung der im Untersuchungsgebiet potentiell oder tatsächlich vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten durch die geplante Umsetzung des Bebauungsplans auszuschließen, ist die Festsetzung verschiedener Vermeidungsmaßnahmen notwendig.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind darüber hinaus bei allen Baumaßnahmen (Abriss, Umbau, Sanierung, Umgestaltung, Neubau) zu berücksichtigen.

Auf die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung des Büros Bruns, Stotz und Gräßle Partnerschaft, Schorndorf, vom August 2019 wird verwiesen. Das Gutachten ist dort einsehbar, wo auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

5.7 Mit Rechten zu belastende Flächen

Die mit **GR/ FR/ LR** bezeichnete Fläche ist wie folgt zu belasten:

- **GR1/ FR1/ LR1:** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der westlich angrenzenden Anlieger der Mühlstraße Nr.48 und Nr.48/1.
- **GR2/ FR2/ LR2:** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der westlich angrenzenden Anlieger der Mühlstraße Nr.54/1.

Begründung

Die mit Rechten zu belastenden Flächen sichern die Erschließung der „Hinterlieger“ im Quartiersinnern.

5.8 Festsetzungen der Grünordnung

Pflanzgebot zur Begrünung von Flachdächern

Flachdächer von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen (Gras-Kräuter-Sedum), soweit sie nicht als Dachterrasse sowie durch Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie genutzt werden. Eine Substratschicht von mindestens 12 cm ist vorzusehen.

Begründung

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung von Flachdächern dienen unter anderem der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negati-

ve Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so minimiert werden. Gleichzeitig wirken sich die begrünten Flächen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus.

6. Örtliche Bauvorschriften

6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Es werden Festsetzungen zur Dachform und zur Dachgestaltung sowie zu Dachaufbauten getroffen.

Begründung

Mit den Festsetzungen zur Gestaltung der Dachzonen wird der gebietsprägenden Rolle der Dachlandschaft Rechnung getragen. Sie sollen bei Neu- baumaßnahmen zu einer harmonischen Einbindung in Bezug zur Umgebungsbebauung sowie zu einer ruhigen Dachlandschaft im Ortskern beitragen. Gleichzeitig soll der sinnvolle Ausbau der Dachgeschosse und damit verbunden die Schaffung von qualitativem Wohnraum ermöglicht werden.

Eine extensive Dachbegrünung bei Garagen und Carports trägt neben gestalterischen auch ökologischen Aspekten (Rückhaltung von Niederschlagswasser, positive Beeinflussung des Kleinklimas, Biotopfunktion) Rechnung.

6.2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Freiflächen der bebauten Grundstücke

Allgemeine Gestaltung der Freiflächen

Es werden Festsetzungen zur allgemeinen Gestaltung der Freiflächen auf den bebauten Grundstücken getroffen.

Begründung

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zur Minimierung der Bodenversiegelung und zur Regenwasserversickerung überwiegend gärtnerisch anzulegen. In Verbindung mit einer standortgerechten Bepflanzung wird hierdurch insbesondere die Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet.

Tiefgaragen

Es werden Festsetzungen zur Gestaltung in Verbindung mit erdüberdeckten Tiefgaragen getroffen.

Begründung

Das städtebauliche Ziel ist eine verträgliche Einbindung von Tiefgaragen zu sichern. Um diesem Ziel Rechnung zu tragen wird neben einer Erdüberdeckung und Begrünung eine Aufschüttung des Geländes vor Wänden von Tiefgaragen bzw. eine Begrünung solcher Bereiche festgesetzt.

Einfriedigungen, Stützmauern sowie Restmüll- und Werkstoffbehälter

Es werden Festsetzungen für die Gestaltung von Einfriedigungen, Stützmauern sowie von Standplätzen für Restmüll- und Werkstoffbehälter getroffen.

Begründung

Regelungen zu Einfriedigungen, Stützmauern und Stützkonstruktionen werden aus gestalterischen Gründen festgesetzt um eine nachteilige Wirkung auf den öffentlichen Raum zu vermeiden und eine harmonische Einbindung der Bebauung und Freiflächen in das Gelände zu sichern.

Die Festsetzungen zu Restmüll und Werkstoffbehältern dient ihrer gestalterischen Integration in den öffentlichen Raum.

7. Umweltbelange

Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan „Untere äußere Gärten - Änderung I“ wird als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt.

Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Weiterhin werden die aufgrund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung ist deshalb entbehrlich.

Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB in die Abwägung einzustellen.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind darüber hinaus bei allen Baumaßnahmen (Abriss, Umbau, Sanierung, Umgestaltung, Neubau) zu berücksichtigen.

Folgende Untersuchung zum Artenschutz liegt vor:

- Ergebnisdokumentation, Artenschutzfachliche Übersichtsbegehung, Büro Bruns, Stotz & Gräßle Partnerschaft, Schorndorf, 09.08.2019.

Die Untersuchung ist dort bei der Gemeinde einsehbar, wo auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Um eine Beeinträchtigung der im Untersuchungsgebiet potentiell oder tatsächlich vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (Fledermäuse und Vögel) durch die geplante Umsetzung des Bebauungsplans auszuschließen wurden verschiedene Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

7.1 Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Bestand

Das Plangebiet dient derzeit überwiegend dem Wohnen. Das Gebiet liegt zentral im Ortskern und hat keine Bedeutung für die Naherholung.

Auswirkungen der Planung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Untere äußere Gärten - Änderung I“ dienen, neben dem Erhalt des bestehenden Siedlungscharakters, der geordneten städtebaulichen Entwicklung und der möglichen Ergänzung dieser gewachsenen Siedlungsstruktur. Durch die Realisierung dieses Bebauungsplans ergeben sich keine nachhaltigen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden Menschen. Der Bebauungsplan dient der Erhaltung und Schaffung von Wohnraum. Zur Planrealisierung (Nachverdichtung) werden zum Teil bisher als Hausgärten genutzte Flächen in Anspruch genommen.

Maßnahmen zur Vermeidung/ Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Erhaltung des durchgrünten Gebietscharakters:

- Festsetzungen zur Gestaltung/ Begrünung der Baugrundstücke
- Pflanzbindung zum Erhalt eines Habitatbaumes.

Bewertung

Es ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Bestand

Beim Plangebiet handelt es sich um eine teils bereits bebaute Fläche, die auf der Grundlage des Bebauungsplans nachverdichtet werden soll.

Am westlichen Rand des Plangebiets und teilweise auch entlang der Mittleren Klinge befinden sich bisher vorwiegend als Garten genutzte und mit Bäumen und Sträuchern bestandene Freiflächen.

Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen Sanierungsmaßnahmen, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen sowie im Bereich von vorhandenen Baulücken Neubaumaßnahmen ermöglicht werden. Dies ist ggf. mit Eingriffen in den Gebäudebestand sowie in Gehölzbestände und Gärten verbunden.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wurden Biotopstrukturen sowie weitere Hinweise auf Tierartenvorkommen im Gebiet erfasst. Um eine Beeinträchtigung der im Untersuchungsgebiet potenziell oder tatsächlich vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (Vögel, Fledermäuse) durch die geplante Umsetzung des Bebauungsplans auszuschließen wurden verschiedene Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

Maßnahmen zur Vermeidung/ Verringerung nachteiliger Auswirkungen

- Zeitraum für Rodungs- und Abbrucharbeiten
- Pflanzbindung zum Erhalt eines Habitatbaumes
- Versetzen von Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse.

Bewertung

Bei Umsetzung der Maßnahmen ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Schutzgut Boden

Bestand

Die Böden im Plangebiet sind durch bestehende Versiegelung und Garten-
nutzung bereits versiegelt oder antropogen überformt.

Im Geltungsbereich sind weder Altlasten, noch Altlastenverdachtsflächen,
bekannt.

Auswirkungen der Planung

Insbesondere im westlichen und südlichen Bereich des Plangebiets kommt
es durch die künftige mögliche Neubebauung zum Verlust natürlicher Boden-
funktionen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung nachteiliger Auswirkungen

- Festsetzung von sickerfähigen Belägen und Dachbegrünung für Garagen
und Carports dienen zur Reduzierung/ Pufferung des Oberflächenabflus-
ses.

Bewertung

Es ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutz-
gut Boden.

Schutzgut Wasser

Bestand

Oberflächengewässer sowie bestehende und geplante Wasserschutzgebiete
im Planungsgebiet sind nicht vorhanden.

Auswirkungen der Planung

Durch das Vorhaben kommt es zu einer Neuversiegelung von Flächen, wel-
che zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer Reduktion der Grund-
wasserneubildung führt.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung nachteiliger Auswirkungen

- Festsetzung von Dachbegrünung, Erdüberdeckung und Begrünung von
Tiefgaragen sowie die wasserdurchlässige Ausführung von Stellplätzen
und Wegen zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Nieder-
schlagswasser (verzögerte Einleitung des Niederschlagswassers in die Ka-
nalisation).

Bewertung

Es ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutz-
gut Wasser.

Schutzgut Klima/ Luft

Bestand

Im Klimaatlas der Region Stuttgart ist das Plangebiet im Osten als Stadtrand-
Klimatop und im Westen als Gartenstadt-Klimatop ausgewiesen.

Auswirkungen der Planung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans gehen in geringem Maße Freiflä-

chen und bestehende Gehölzbestände verloren.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen:

- Der Bebauungsplan ermöglicht lediglich eine geringfügige Erweiterung der bisherigen Baumöglichkeiten. (Längenbegrenzung von Baukörpern, Orientierung der Baufenstergrößen am Bestand)
- Begrünungsvorschriften für die privaten Baugrundstücke und eine extensive Begrünung von Flachdächern von Garagen, Carports.

Bewertung

Es ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft.

Schutzgut Landschafts-/ Ortsbild

Bestand

Beim Plangebiet handelt es sich um ein bereits teilweise bebautes Gebiet, in dem eine angemessene Nachverdichtung gesichert werden soll. Ziel ist es einen attraktiven Wohnort mit zukunftsfähigen Baumöglichkeiten in der Nähe des Ortskerns zu schaffen.

Auswirkungen der Planung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden Um-, Aus- und Neubaumaßnahmen ermöglicht und im Hinblick auf die Erhaltung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes gesteuert.

Bewertung

Es ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts-/ Ortsbild.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bau- und Kunstdenkmalspflege:

Im Plangebiet liegt das Haus Mühlstraße 54. Das Bauernhaus, ein zweigeschossiges Gebäude unter Satteldach stammt aus der Zeit um 1580. Das stattliche, giebelständige Fachwerkhaus stellt einen Mischtypus aus Weingärtner- und Quereinhaus dar und belegt durch seine Dimensionen eindrucksvoll den Reichtum der Weingärtner der Region. Das Bauernhaus wurde in das Landesverzeichnis der Baudenkmale in Württemberg unter Oberamt Schorndorf, Gemeinde Oberurbach, lfd.Nr.4 eingetragen und gilt damit als in das Denkmalsbuch eingetragenes Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung nach § 28.1.2 DSchG.

Archäologische Denkmalspflege:

Innerhalb des Geltungsraums wird der archäologische Relevanzbereich „Mittelalterlicher und Frühneuzeitlicher Ortskern Oberurbach“ (Archäologische Verdachtsfläche/ Prüffall Nr 1M) durch die beabsichtigten Planungen berührt. Für die Abgrenzung maßgeblich ist die nachstehende Kartierung.

Oberurbach wird indirekt erstmals im Jahr 1181 über das hier ansässige Ortsadelsgeschlecht urkundlich fassbar. Durch die vorliegenden Planungen sind entlang der Mühlstraße auch Teile der historischen Ortslage berührt. Weiterhin ist über die hier teils noch ins 16. Jahrhundert datierende rezente Bau-substanz eine gegebenenfalls erhebliche archäologische Relevanz und heimatgeschichtliche Bedeutung des Gebietes anzuführen.

Nach vorliegendem Sachverhalten ist hier vielmehr davon auszugehen, dass mit einer geplanten Neubebauung verbundene Bodeneingriffe zur vollständigen Zerstörung etwa vorhandener Denkmalsubstanz führt. Um dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung von Kulturdenkmalen dennoch bestmöglich gerecht zu werden, bedarf es gegebenenfalls frühzeitig vorgezogen vor jeglichen Neubaumaßnahmen archäologischer Sondierungen um die Wertigkeit gegebenenfalls vorhandener archäologischer Quellen zu bestimmen.

Geplante Abbruchmaßnahmen und Bodeneingriffe innerhalb ausgewiesener Archäologischer Verdachtsflächen/ Prüffälle bedürfen aufgrund der zu erwartenden archäologischen Quellen heimatgeschichtlicher Bedeutung zur Wirtschaftsgeschichte, der älteren Siedlungsentwicklung und der materiellen Sachkultur von Oberurbach, grundsätzlich der frühzeitigen Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege/Referat 84.2 im Regierungspräsidium Stuttgart.

Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien (Bauakten zum ehemaligen und rezenten Gebäudebestand, ggf. bereits vorhandene Bohrprotokolle) erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z.B. Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) ersichtlich werden bzw. fachlich zu beurteilen sind.

- Zum Schutz vor unbeobachteter Zerstörung bedürfen Bodeneingriffe gemäß §§ 8 und 15 DSchG der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Vorsorglich wird auf mögliche Kostentragungspflichten von Investoren und Bauherren für notwendige archäologische/ bauarchäologische Sondierungsmaßnahmen/ Voruntersuchungen und eventuell erforderliche Rettungsgrabungen, bzw. baubegleitende Befundaufnahmen hingewiesen. Wir bitten den Textteil (E.3 Denkmalschutz / Bodenfunde) und die Begründung (7.1 Schutzgut Kultur- und Sachgüter) der Planunterlagen um vorgenannte Hinweise zu ergänzen.

Bewertung:

Bei Beachtung der Hinweise und Anregungen sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Zusammenfassende Bewertung

Im Ergebnis wird festgestellt, dass bei der Durchführung der Planung und Umsetzung aller Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist.

7.2 Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel

Boden und Fläche

Die Aufstellung des Bebauungsplans, gemäß § 13a BauGB, entspricht dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Boden und einer Stadtentwicklung im Sinne einer geordneten Nachverdichtung und Umnutzung von bereits bebauten Flächen bzw. Baulücken und Brachflächen im Innerortsbereich. Die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich kann dadurch reduziert werden.

Energie

Die geplante Gebäudeausrichtung bildet die Grundlage für eine wirtschaftliche Nutzung der Solarenergie zur Gebäude- und Brauchwassererwärmung und in Bezug auf die Stromproduktion mittels Fotovoltaikanlagen. Das städtebauliche Konzept lässt insgesamt eine kompakte Bauweise zu. Die thermische Gebäudehülle soll hierzu ergänzend hoch wärmegeklämt ausgeführt werden. Um die Lüftungswärmeverluste zu minimieren ist ggf. ein Lüftungskonzept mit einer kontrollierten Lüftung mit Wärmerückgewinnung einzuplanen.

Begrünungsmaßnahmen

Die Begrünung der Baugrundstücke, sowie die Begrünung von Flachdächern der Nebenanlagen erfolgt nicht nur aus ortsgestalterischen Gründen, sondern auch aufgrund der unter kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Begrünung.

8. Ver- und Entsorgung

Allgemein

Das Gebiet ist überwiegend bebaut und durch die umliegenden bestehenden Straßen weitgehend erschlossen. Für die Erschließung der geplanten Neubebauung am westlichen Rand des Plangebietes sind der Bau eines neuen Erschließungsstiches sowie bauliche Anpassungen Bereich der Straße Mittlere Klinge erforderlich.

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom und Telekommunikationsverbindungen wird über die Versorgungsträger sichergestellt.

Niederschlagsbewirtschaftung

Aufgrund der geringen Größe der Neubauflächen erfolgt die Regen- und Schmutzwasserableitung daher wie beim Baubestand über einen Anschluss an das vorhandene Mischwassersystem. Die festgesetzte Dachbegrünung, sowie die festgesetzte Erdüberdeckung und Begrünung beim Bau von Tiefgaragen und die wasserdurchlässige Ausführung von Stellplätzen und Wegen, dient vor diesem Hintergrund der Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser und sichert damit einen verzögerten Abfluss in die Kanalisation.

9. Sozialverträglichkeit

Das Plangebiet liegt in günstiger Entfernung zu den bestehenden Gemeinbedarfs- und Dienstleistungseinrichtungen des Ortskerns sowie zu den Haltepunkten des ÖPNV

Das Gebiet bietet die Möglichkeit für unterschiedliche Wohn- und Eigentumsformen und somit günstige Voraussetzungen für eine soziale Mischung der Bewohnerschaft. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen eine wirtschaftliche Bebauung und schaffen somit die Grundlage für eine wirtschaftliche Bauweise.

10. Planungsdaten

Gesamtfläche Plangebiet	7.951 m²	100,0%
davon		
Nettobauland	6.141 m ²	77%
Öffentliche Verkehrsfläche	1.810 m ²	23%

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Urbach,
Stuttgart, den 19.12.2019 / 16.03.2020

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)

R. Schneider / S. Merker

**Gemeinde Urbach
Bebauungsplan "Untere äußere Gärten – Änderung I"**

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

1. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 07.02.20 bis zum 10.03.20 statt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen keine Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit ein.

2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03./04.02.2020 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten.

E. Bermayer
S. Früh
N. Goerlich
T. Hamm
R. Horn
M. Igel
F. Maier
S. Neubert
A. Schröder
S. Seiffert
M. Wenderoth

Über die Stellungnahmen der Behörden wird im Folgenden berichtet:

	Behörden u. sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
1	Regierungspräsidium Stuttgart	24.02.20	Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege – zu der o.g. Planung folgendermaßen Stellung: Raumordnung Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken. Die beabsichtigte Innenentwicklung wird ausdrücklich begrüßt.	Kenntnisnahme
			<u>Landesamt für Denkmalpflege</u> Bau- und Kunstdenkmalpflege: Im Plangebiet liegt das Haus Mühlstraße 54. Das Bauernhaus, ein zweigeschossiges Gebäude unter Satteldach stammt aus der Zeit um 1580. Das stattliche, giebelständige Fachwerkhaus stellt einen Mischtypus aus Weingärtner- und Quereinhaus dar und belegt durch seine Dimensionen eindrucksvoll den Reichtum der Weingärtner der Region. Das Bauernhaus wurde in das Landesverzeichnis der Baudenkmale in Württemberg unter Oberamt Schorndorf, Gemeinde Oberurbach, lfd.Nr.4 eingetragen und gilt damit als in das Denkmalsbuch eingetragenes Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung nach § 28.1.2 DSchG.	Berücksichtigung In der Planzeichnung des Bebauungsplans wird das entsprechende Gebäude als „Einzelanlage (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen“ gekennzeichnet. Die Begründung wird dahingehend geändert.



Im Gegensatz zur Aussage auf Seite 15 „Für das Plangebiet gibt es keine Hinweise auf das Vorliegen von Kulturgütern.“ ist somit der Belang des Denkmalschutzes betroffen. Zur offenbar geplanten Überbauung des Kulturdenkmals von besonderer Bedeutung bestehen erhebliche Bedenken seitens des Landesamtes für Denkmalpflege. Wir regen dringend an, die Planungen dahingehend abzuändern, dass ein Erhalt des Kulturdenkmals möglich wird. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.“

Archäologische Denkmalpflege:

Innerhalb des Geltungsraums wird der archäologische Relevanzbereich „Mittelalterlicher und Frühneuzeitlicher Ortskern Oberurbach“ (Archäologische Verdachtsfläche/ Prüffall Nr 1M) durch die beabsichtigten Planungen berührt. Für die Abgrenzung maßgeblich ist die nachstehende Kartierung.



Oberurbach wird indirekt erstmals im Jahr 1181 über das hier ansässige Ortsadelsgeschlecht urkundlich fassbar. Durch die vorliegenden Planungen sind entlang der Mühlenstraße auch Teile der historischen Ortslage berührt. Weiterhin ist über die hier teils noch ins 16. Jahrhundert datierende rezente Bausubstanz eine gegebenenfalls erhebliche archäologische Relevanz und heimatgeschichtliche Bedeutung des Gebietes anzuführen.

Demgegenüber ist den Planunterlagen bislang

Berücksichtigung.

Die entsprechenden Hinweise werden in den Textteil und in die Begründung unter E 3 aufgenommen.

			<p>lediglich ein allgemeiner Hinweis auf den Umgang mit zufälligen Funden gemäß §§ 20 und 27 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in die Planunterlagen zu entnehmen (Textteil Punkt E.3 Denkmalschutz / Bodenfunde).</p> <p>Da aber innerhalb des Geltungsraums die Existenz von Kulturdenkmalen begründet zu vermuten ist, welche gegebenenfalls auch im weiteren Verfahren angemessen zu berücksichtigen sind, ist der in diesem Zusammenhang bislang angeführte, allgemeine Hinweis auf Zufallsfunde hier nicht ausreichend bzw. sachgerecht.</p> <p>Nach vorliegenden Sachverhalten ist hier vielmehr davon auszugehen, dass mit einer geplanten Neubebauung verbundene Bodeneingriffe zur vollständigen Zerstörung etwa vorhandener Denkmalsubstanz führt. Um dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung von Kulturdenkmalen dennoch bestmöglich gerecht zu werden, bedarf es gegebenenfalls frühzeitig vorgezogen vor jeglichen Neubaumaßnahmen archäologischer Sondierungen um die Wertigkeit gegebenenfalls vorhandener archäologischer Quellen zu bestimmen.</p> <p>Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden ist daher nachdrücklich anzuregen, in Textteil und Begründung die konkret gegebenen Sachverhalte bezüglich der betroffenen Archäologischen Verdachtsflächen/ Prüffälle, in Verbindung mit den denkmalfachlich erforderlichen Maßnahmen anzuführen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geplante Abbruchmaßnahmen und Bodeneingriffe innerhalb ausgewiesener Archäologischer Verdachtsflächen/ Prüffälle bedürfen aufgrund der zu erwarten- den archäologischen Quellen heimatgeschichtlicher Bedeutung zur Wirtschafts- geschichte, der älteren Siedlungsentwicklung und der materiellen Sachkultur von Oberurbach, grundsätzlich der frühzeitigen Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege/Referat 84.2 im Regierungspresidium Stuttgart, [REDACTED] <p>Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien (Bauakten zum ehemaligen und rezenten Gebäudebestand, ggf. bereits vorhandene Bohrprotokolle) erfolgen, aus denen</p>	
--	--	--	---	--

		<p><u>Grundwasserschutz</u></p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasser- und Quellschutzgebieten. Aufgrund des hohen Gipsspiegels ist für das geplante Wohngebiet die Errichtung von Erdwärmesonden nicht zu empfehlen. Sofern bei einem Bauvorhaben damit gerechnet werden muss, dass Grundwasser freigelegt bzw. erreicht wird, ist das Merkblatt "Bauen im Grundwasser" zu beachten.</p> <p>Für Rückfragen steht zur Verfügung: <div style="background-color: black; height: 15px; width: 200px;"></div></p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Auf entsprechendes Merkblatt wird unter E 5 des Textteils hingewiesen.</p>
		<p><u>Bodenschutz</u></p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Bei Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als zulässig und bedürfen keiner Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.</p> <p>Der Verzicht auf eine formelle Umweltprüfung im beschleunigten Verfahren entbindet die Gemeinde jedoch nicht von der Pflicht, die Belange des Bodenschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1a BauGB bei der Abwägung zu berücksichtigen. Die vorgesehene Nachverdichtung wird aus Sicht des Bodenschutzes ausdrücklich begrüßt.</p> <p>Die Inhalte des Merkblattes „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ sind bereits unter E 2 in den Textteil aufgenommen, dies wird ebenfalls ausdrücklich begrüßt!</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
		<p><u>Altlasten und Schadensfälle</u></p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Im Planbereich liegen keine Flächen, die im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst sind.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
		<p><u>Kommunale Abwasserbeseitigung</u></p> <p>Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der Niederschlagswasserverordnung zu beachten, wonach Niederschlagswasser ortsnah über die belebte Bodenzone mit einer Mächtigkeit von mindestens 30 cm breitflächig versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

		<p>sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</p> <p><u>Gewässerbewirtschaftung</u></p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p><u>Hochwasserschutz und Wasserbau</u></p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
		<p>Baurechtsamt</p> <p>zum Textteil:</p> <p>Unter Punkt C 2.2 Höhe baulicher Anlagen wird ein Mindest-/Höchstmaß der Traufhöhe (TH_{min-max}) festgesetzt. Die Nutzungsschablone auf dem Lageplan ist aber in diesem Bereich nur mit „TH“ beschriftet.</p> <p>Der letzte Satz des Punktes D 2.3 Stützmauern lautet: „Zulässig sind Mauern aus Naturstein, Beton sowie Betonmauerscheiben und Gabionen, die flächendeckend zu begrünen sind.“ Die flächendeckende Begrünung kann so verstanden, als ob sie sich nur auf die Gabionen oder aber auf die Mauern im Allgemeinen bezieht. Hier ist eine unmissverständliche Formulierung zu wählen.</p> <p>zur Begründung:</p> <p>Unter Punkt <u>5.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise</u> lautet der letzte Satz vor der Begründung: „Die Bauweise wird als abweichende Bauweise (Begrenzung der maximalen Gebäudelänge) festgesetzt.“ Tatsächlich wird die abweichende Bauweise nur im WA 1 festgesetzt. Im WA 2 wird offene Bauweise festgesetzt. Der Satz ist entsprechend zu ergänzen.</p> <p>Unter <u>Punkt 7.1 Schutzgüter</u> lautet unter Unterpunkt Boden, Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung nachteiliger Auswirkungen: „Festsetzung von sickerfähigem Belägen und Dachbegrünung für Garagen und Carports i zur Reduzierung/ Pufferung des Oberflächenabflusses.“ Möglicherweise müsste er lauten: „Festsetzung von sickerfähigen<u>n</u> Belägen und Dachbegrünung für Garagen und Carports dienen zur Reduzierung/ Pufferung des Oberflächenabflusses.“</p>	<p>Berücksichtigung Unter C 2.2 und D 2.3 im Textteil erfolgte eine entsprechende Klarstellung.</p> <p>Berücksichtigung Unter 5.3 und 7.1 in der Begründung erfolgt eine entsprechende Klarstellung.</p>

			<p>Straßenbauamt</p> <p>Im Bereich der Mischverkehrsfläche sollte die Fahrbahnbreite mindestens 5,50 m für den Begegnungsverkehr PKW/PKW betragen. Unter 5,50 m würde ein gesetzliches Halt- und Parkverbot aufgrund einer nicht mehr verfügbaren Restfahrbahnbreite von mindestens 3,05 m bestehen. Dies gilt auch für die Stichstraße. Bei Ein- und Ausfahrten insbesondere im Bereich der Mühlstraße (K 1880) sind auf entsprechende Sichtfelder gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) zu achten.</p> <p>Der Fachbereich Planung und Bau merkt an, dass die Mischverkehrsflächen nicht als Rechts-Vor-Links-Kreuzung hergestellt werden dürfen.</p> <p>Es muss bautechnisch klar sein, dass es sich um eine untergeordnete Straße handelt. Daher ist eine eindeutige Abgrenzung herzustellen. Dies geht aus den Unterlagen nicht hervor.</p>	<p>Teilweise Berücksichtigung</p> <p>Für den Begegnungsverkehr PKW-PKW sind gemäß „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt“ 4,75 m erforderlich. Bei reduzierter Geschwindigkeit sind es 4,10 m. Die 5,55 m gelten für den Begegnungsverkehr LKW-PKW. (5,00 m bei reduzierter Geschwindigkeit).</p> <p>Geplant sind Fahrbahnbreiten von 4,75 m, im Bereich von Engstellen 3,55 m. Die Mittlere Klinge sowie die neue Erschließungsstraße werden als untergeordnet betrachtet.</p> <p>Eine Geschwindigkeitsreduzierung vor allem im Bereich des Schulwegs wird geprüft.</p> <p>Weitere Aufweitungen oder Einengungen werden im Zuge der Entwurfsplanung festgelegt.</p> <p>Bei den geplanten 4,75 m ist ein Parken auf der Fahrbahn nicht zulässig, da die Restfahrbahnbreite weniger als 3,05m beträgt. In der mittleren Klinge ergeben sich teilweise öffentliche Fahrbahnnebenflächen, die eine Restfahrbahnbreite von 3,05 m und somit ein Parken ermöglichen. Angaben zu Parkmöglichkeiten auf öffentlicher Fläche können erst im Zug der Entwurfsplanung gemacht werden.</p> <p>Die Straßeneinmündung der Mittleren</p>
--	--	--	---	--

				<p>Klinge in die Mühlstraße (K1880) sowie die Straßeneinmündung der Mittleren Klinge in die Schraienstraße (K1881) sind Bestandssituationen. Aufgrund der bestehenden Verkehrsanlagen sowie der bestehenden Bebauung sind keine grundlegenden Änderungen möglich bzw. erforderlich. Die Einmündungen werden im Zuge der Entwurfsplanung mit der Straßenbaubehörde abgestimmt.</p> <p>Die Mittlere Klinge sowie die neue Erschließungsstraßen sind Mischverkehrsflächen. Die Gestaltung des Kreuzungsbereichs wird im Zuge der Entwurfsplanung mit dem Ordnungsamt abgestimmt.</p>
3	Verband Region Stuttgart	11.03.20	<p>Vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren zu dem folgende Stellungnahme abgegeben wird:</p> <p>Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Untere äußere Gärten“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Nachverdichtung eines innerörtlich gelegenen Plangebiets in Oberurbach geschaffen werden.</p> <p>Der Flächennutzungsplan stellt überwiegend eine Mischgebietsfläche dar und wird auf dem Weg der Berichtigung angepasst.</p> <p>Der Planung stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme ersetzt die am 06.03.2020 an die Gemeinde Urbach übermittelte Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf.</p> <p>Wir bitten Sie, uns nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ein Exemplar der Planunterlagen, möglichst in digitaler Form (an: planung@region-stuttgart.org), zu überlassen. Bei Rückfragen rufen Sie uns gerne an.</p>	<p>Kenntnisnahme Es wird entsprechend verfahren.</p>