

B E G R Ü N D U N G

vom 16.05.1995

zum Bebauungsplanentwurf "Mühlacker I - Änderung 1" gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Erfordernisse der Planaufstellung:

(§ 1 Abs. 3 BauGB)

Durch das vereinfachte Änderungsverfahren sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Genehmigung des Bauantrages zur Erstellung eines Wohnhausanbaues auf dem Grundstück Elchinger Str. 24 gelegt werden. Außerdem soll das im Bebauungsplan bisher dargestellte Annäherungssichtdreieck im Einmündungsbereich der Elchinger Straße auf ein Anfahrsichtdreieck reduziert und die Bebauungsmöglichkeiten der Grundstücke entlang der Schraienstraße zwischen den Einmündungen Mittlere Klinge und Elchinger Straße durch die Vergrößerung der dortigen Baufenster erweitert bzw. den derzeit bestehenden baulichen Tatbeständen angepaßt werden. Da hierdurch die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes "Mühlacker I" aus dem Jahre 1967 nicht berührt sind, erfolgt die Planänderung gemäß § 13 BauGB.

2. Übereinstimmung mit der vorbereitenden Bauleitplanung

(Flächennutzungsplan § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB)

In dem 1986 genehmigten gemeinsamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Plüderhausen-Urbach ist die Fläche im Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Damit sind die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit denen des Flächennutzungsplanes kongruent.

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

Übergeordnete Planabsichten und Planziele sind durch vorliegende Bauleitplanung nicht tangiert.

4. Räumlicher Geltungsbereich und Flächenangaben zum Bebauungsplan

4.1 Räumlicher Geltungsbereich:

Der Planbereich umfaßt die Grundstücke Flst. 4429/2, 4430/2, 4433 und 4433/1 zwischen der Schraienstraße, der Elchinger Straße, der Mittleren Klinge und wird begrenzt durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke Nr. 4429/1 und 4432/1. Begrenzt wird das Plangebiet im Westen durch die Schraienstraße, im Süden durch die Mittlere Klinge, im Osten durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke Nr. 4429/1 und 4432/1 und im Norden durch die Elchinger Straße.

4.2. Flächengehalt des Plangebietes:

Bauflächen:

1.675 m²

4.3. Charakteristik der Planfläche:

Im Geltungsbereich der überarbeiteten Bebauungspläne ist die Nutzung der überbaubaren Flächen durch eine allgemeine Wohnnutzung geprägt. Die Verkehrsflächen sind (wie im Plan gekennzeichnet) bereits hergestellt.

4.4. 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 im Lageplan des Vermessungsbüros Glauner, Roth, Urbach vom 27.03.1994 verwiesen.

4.5. Bestehende Rechtsverhältnisse:

Die Grundstücke befinden sich in privaten Besitz und sind derzeit von dem qualifizierten Bebauungsplan "Mühlacker I" aus dem Jahre 1967 überplant.

5. Verkehrserschließung:

Die zentrale Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die Schraienstraße.

6. Versorgungseinrichtungen:

(§ 8 u. 9 BauGB)

Sämtliche für die Ver- und Entsorgung erforderlichen Einrichtungen sind bereits installiert und leistungsfähig für die bestehende und zukünftig noch erfolgende Bebauung ausgelegt.

7. Begründung für die im Textteil des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen:

7.1. Planungsrechtliche Festsetzungen:

(§ 9 BauGB)

7.1.1. Art der baulichen Nutzung:

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

Die Art der baulichen Nutzung wurde in Anlehnung an die Umgebungsbebauung und entsprechend der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet festgelegt.

7.1.2. Maß der baulichen Nutzung:

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

Die bisher festgesetzten Werte wurden übernommen

7.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

(§ 9 Abs. 4 BauGB u. § 73 Abs. 6 LBO)

Die bauordnungsrechtlich getroffenen Festsetzungen dienen zur Einbindung der künftigen Gebäude in die vorhandene Siedlungsstruktur.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes:

Das im Planbereich gelegene Gelände ist im Eigentum der Bauherren.

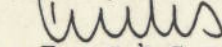
9. Umweltverträglichkeit:

Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung und der Geringfügigkeit der zukünftig möglichen Überbauung des Gebiets wird die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes als nicht notwendig erachtet. Da es sich um ein Gebiet im Innenbereich handelt werden auch keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 8 a BNatSchG als erforderlich erachtet.

10. Bauordnung:

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig. Private Grenzregelungen bleiben hiervon unberührt.

Urbach, den 16.05.1995


- F u c h s -
Bürgermeister