

B E G R Ü N D U N G

vom 14.04.1994

zum Bebauungsplanentwurf "Zwischen Haubersbronner Straße und Dammweg" gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Erfordernisse der Planaufstellung:

(§ 1 Abs. 3 BauGB)

Das Spannungsfeld zwischen dem zunehmenden Bedarf an Wohnungen und dem immer knapper werdenden Bauflächen im Gemarkungsgebiet der Gemeinde Urbach hat dazu geführt, daß derzeit versucht wird, verstärkt die auf Gemarkung Urbach vorhandenen, bisher nicht überplanten und überbauten Bereiche einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Hierbei soll eine Gleichbehandlung aller Grundstücksbesitzer in den entsprechenden Gebieten sichergestellt werden. Darüber hinaus waren verschiedene Bauvoranfragen und Bauwünsche sowie die Überplanung des nördlich angrenzenden Gebietes mit dem Gewerbebetrieb der Baufirma Weidler Anlaß für die Gemeinde als Träger der Planungshoheit das hier überplante Gebiet einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

In Vorbereitung einer entsprechenden Überplanung wurde für das Gebiet zwischen der Haubersbronner Straße und des Dammweges eine Umfrage bei den betroffenen Grundstückseigentümern durchgeführt. Das Ergebnis dieser Umfrage ergab dient als Grundlage für die Entwicklung der Planungen. Die Planungen sehen deshalb eine Unterteilung dieses Gebietes in einen Bereich entlang der Haubersbronner Straße als Mischgebiet und im östlichen Planungsgebiet mit einem allgemeinen Wohngebiet vor. Zur Erschließung des Wohngebietes dient eine Brücke über den Urbach.

Wie aus den obigen Ausführungen zu entnehmen ist, dient dieser Bebauungsplan zum einen im Bereich des Mischgebietes einer Sicherung des Bestandes und Vorbeugung ungeordneter städtebaulicher Entwicklungen. Desweiteren dienen die Festsetzungen des Mischgebietes der sinnvollen Fortführung des im nördlichen Bereiches vorgesehenen Mischgebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "östlich der Haubersbronner Straße". Daneben soll im Rahmen dieses Bebauungsplanes "innergemeindliche", derzeit nicht bebaute Fläche der Wohnbebauung zugeführt werden, unter Berücksichtigung einer städtebaulich attraktiven Gestaltung des Uferbereiches zum Urbach hin.

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 gemischte Bauflächen ausgewiesen. Damit weichen die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht von denen des Flächennutzungsplanes vorgesehenen ab.

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:

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch den Bebauungsplan "östlich der Haubersbronner Str."

Im Osten durch den Urbach.

Im Süden durch die Burgstraße.

Im Westen durch die Haubersbronner Straße.

4.2. Flächengehalt des Plangebietes:

- Bruttobaufläche	3460 m ²	=	100 %
- Öffentliche Verkehrsfläche	760 m ²	=	22 %
- Nettobaufläche	2700 m ²	=	78 %

4.3. Charakteristik der Planfläche:

Im Geltungsbereich der überarbeiteten Bebauungspläne ist die Nutzung der überbaubaren Flächen entlang der Haubersbronner Straße als Mischgebiet zu bezeichnen. Im östlichen Teilgebiet befinden sich Gärten.

Die Verkehrsflächen sind (wie im Plan gekennzeichnet) zur inneren Erschließung des allgemeinen Wohngebietes sind derzeit noch nicht erstellt.

Die Verkehrsfläche werden, soweit sie noch nicht erstellt sind, nach in Kraft treten des Bebauungsplanes entsprechend 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 Vermessungsbüro Groß, Plüderhausen vom 27.11.1991 verwiesen.

4.5. Bestehende Rechtsverhältnisse:

Das überplante Gebiet ist als nicht überplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu bezeichnen.

5. Verkehrerschließung:

Die zentrale Verkehrerschließung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt über eine noch zu erstellende Brücke über den Urbach, welche nicht in den Erschließungsaufwand eingerechnet werden kann. Desweiteren ist für diese Brücke ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich. Dieses soll baldmöglichst, nachdem der Bebauungsplan die erforderliche Planungsreife besitzt, eingeleitet werden. Ergänzende Verkehrerschließungsträger für das Wohngebiet ist der Dammweg, welcher über die Burgstraße an die Haubersbronner Straße

angebunden ist. Die hier zu erwartende Verkehrsdichte läßt eine Realisierung eines verkehrsberuhigten Bereiches zu.

Für die Erschließung des Mischgebietes steht die ausreichend ausgebauten Straßen "Haubersbronner Straße " und "Burgstraße" zur Verfügung.

Desweiteren ist vor dem Gebäude Haubersbronner Straße 48 eine entsprechende Flächensicherung für die dort derzeit nicht ausreichend vorhandene Gehwegfläche vorgesehen, um bei Abbruch des betreffenden Gebäudes die Möglichkeit zur Verbreiterung des Gehweges auf das erforderliche Minimum zu ermöglichen.

6. Versorgungseinrichtungen:

(§ 8 u. 9 BauGB)

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. Soweit für das allgemeine Wohngebiet noch Ver- und Entsorgungsleitung von Nöten sind, werden hierfür die eingearbeiteten Leitungsrechte in Anspruch genommen.

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

7.1. Planungsrechtliche Festsetzungen:

(§ 9 BauGB)

Der gemeinsame Flächennutzungsplan Plüderhausen Urbach weist für das Plangebiet "zwischen Haubersbronner Straße und Dammweg" eine Wohnbebauung aus. Soweit sind die Festsetzungen des vorgelegten Bebauungsplanes aus den einschlägigen flächenmäßigen Vorgaben des Flächennutzungsplanes abgeleitet.

Die Planungen sehen eine Unterteilung dieses Gebietes in einen Bereich entlang der Haubersbronner Straße als Mischgebiet und dem östlichen Planungsgebiet mit einem allgemeinen Wohngebiet vor. Die Festsetzung des Mischgebietes stellt die logische Fortsetzung des vorgesehenen Mischgebietes im Bebauungsplan "östlich der Haubersbronner Straße" dar, der im nördlichen Bereich an den Bebauungsplan "zwischen Haubersbronner Straße und Dammweg angrenzt. Dem entsprechend wurden die Festsetzungen bezüglich Traufhöhe, Geschossigkeit, GRZ und GFZ sowie Dachneigung analog den Festsetzungen des nördlich gelegenen Mischgebietes gewählt. Desweiteren ist vor dem Gebäude Haubersbronner Straße 48 eine entsprechende Flächensicherung für die dort derzeit nicht ausreichend vorhandene Gehwegfläche vorgesehen, um bei Abbruch des betreffenden Gebäudes die Möglichkeit zur Verbreiterung des Gehweges auf das erforderliche Minimum zu ermöglichen. Die Firstrichtung im Mischgebiet wurden analog der bestehenden Bebauung gewählt.

Für das im östlichen Planungsgebiet projektierte allgemeine Wohngebiet wurden die Festsetzungen so gewählt, daß eine harmonische Anpassung an die vorhandenen Gebäude im Zuge des Mischgebietes ebenso gewährleistet ist, wie eine nicht allzu hohe Verdichtung durch die projektierte Wohnbebauung.

Die Festsetzungen insbesondere die Art und das Maß der zulässigen baulichen Nutzung im Bereich der Gartenländer und des Mischgebietes schließen künftige Zweifel was die Bebaubarkeit betrifft aus und dienen damit einer größeren Rechtsklarheit.

7.1.1. Art der baulichen Nutzung:

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

Die Ausweisung der Mischgebietszone entlang der Haubersbronner Straße im Bebauungsplan trägt zunächst der traditionellen und teilweise auch noch vorhandenen Siedlungsstruktur entlang der Haubersbronner Straße Rechnung. Der Ortseingang und die Siedlungskulisse entlang der Haubersbronner Straße soll auch künftig geprägt sein von einer gemischten Nutzung, die sich aus einem verträglichen Nebeneinander von Wohnen und das Wohnen nicht störenden Gewerbebetrieben zusammensetzt. Der Mischgebietsstreifen dient damit aber auch als Übergangszone zwischen dem hinterliegenden allgemeinen Wohngebiet und der südlich und westlich gelegenen Bebauung, die ebenfalls Mischgebietscharakter teilweise auch Dorfgebietscharakter hat.

Die Qualifizierung der östlichen Bauflächen als allgemeines Wohngebiet trägt zum einen dem zu erwartenden Bedarf an Baukörpern als auch der Standortqualität des Planungsgebietes Rechnung, da es sich unmittelbar entsprechenden Gebäudenutzungen anschließt.

7.1.2. Maß der baulichen Nutzung:

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

Die Festsetzungen des Maß der baulichen Nutzung im Bereich des Mischgebietes soll eine Verdichtung festlegen, die im Rahmen künftiger baulichen Veränderungen gewährleistet, daß die straßenbegleitende Bebauung auf der Ostseite der Haubersbronner Straße erhalten bleibt. Im übrigen entspricht dieses Maß der baulichen Nutzung dem Charakter der Umgebungsbebauung. Dem entsprechend wurden die Festsetzungen bezüglich Traufhöhe, Geschossigkeit, GRZ und GFZ sowie Dachneigung gewählt.

Die Festsetzungen des Maß der baulichen Nutzung im Rahmen des allgemeinen Wohngebietes wurden in Anpassung an die Umgebungsbebauung getroffen. Hierdurch wird gewährleistet, daß sich die künftigen Bauvorhaben harmonisch in die Umgebung einfügen und damit das typische Gemeindebild in diesem Bereich weitestgehend erhalten bleibt. Desweiteren wurde bei der Festlegung der GRZ GFZ etc. darauf geachtet, daß dieser Grünbereich im Rahmen künftiger Nutzung nicht einer übermäßigen Verdichtung zugeführt wird und damit eine negative Beeinträchtigung des Uferbereiches des Urbaches unterbleibt. Um dieses Gebiet gegenüber der gewerblichen Nutzung im nördlichen Bereich abzuschirmen wurden durch die Stellung zweier Mehrfamilienhäuser in diesem bzw. im Bebauungsplan "Östlich der Haubersbronner Straße" eine Pufferzone geschaffen.

Wegen der nur eingeschränkt vorhandenen Erschließungs- und Stellplatzflächen wird die Festschreibung der maximal zulässigen Wohnungen je Doppelhaus für erforderlich gehalten. Gleichfalls gewährleistet dies eine Anpassung an die im Umfeld über wiegend vorhandene Verdichtung.

7.1.3. Fläche für die Wasserwirtschaft:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Flächen für die Wasserwirtschaft. Es wurde deshalb ein freizuhaltender Bereich entlang des Urbaches festgesetzt. Im Zuge eines wasserrechtlichen Verfahrens soll die rechtliche Grundlage für die Erschließung dieses Wohngebietes über eine Brücke geschaffen werden.

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.

Darüberhinaus gewährleisten diese Festsetzungen, daß hier ein homogenes in sich geschlossenes städtebauliches Erscheinungsbild im Zusammenhang mit der Umgebungsbebauung sichergestellt ist.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes:

Das im Planbereich gelegene Gelände ist teilweise im Eigentum der Gemeinde bzw. für die privat zu bebauenden Flächen im Eigentum der Bauherren.

9. Umweltverträglichkeit:

Durch die Planung des Gebietes werden umweltrelevante Aspekte nicht negativ beeinflusst, weswegen auf einen gesonderten Grünordnungsplan oder weiterführende Untersuchungen verzichtet wurde.

10. Bauordnung:

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

11. Kosten und Finanzierung der Durchführung des Bebauungsplanes:

Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sollen voraussichtlich in den Jahren 1994 durchgeführt werden. Die Finanzierung der anfallenden Kosten ergibt sich daher aus dem Haushaltsplan 1994 und dem entsprechenden Investitionsprogramm der Gemeinde. Die Baumaßnahmen werden nach Genehmigung des Bebauungsplanes in Angriff genommen.

Urbach, den 14.04.1994


- F u c h s -
Bürgermeister