

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

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr.230 „Seehalde – Änderung Untere Seehalde 35“**

### **1. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

#### **1.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet befindet sich im mittleren Bereich der Unteren Seehalde. Im südlichen Gartenbereich des Grundstücks Untere Seehalde 35 (Gemarkung Oberurbach, Flurstück 5256) möchten die Eigentümer anschließend an das bestehende Zweifamilienhaus ein weiteres Wohnhaus anbauen. Die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche würde durch das geplante Vorhaben deutlich überschritten. Das geplante Bauvorhaben würde knapp 2/3 der Grundfläche außerhalb des Baufensters liegen. Die anschließenden Grundstücke sind mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaut.

#### **1.2 Flächennutzungsplan**

Im vorbereitenden Bauleitplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt

#### **1.3 Bestand**

Der bisher geltende Bebauungsplan Nr.85 „Neuaufstellung Seehalde“ aus dem Jahr 1988 setzt für den Geltungsbereich der Bebauungsaufstellung und für die Umgebung ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

#### **1.4 Erfordernis der Planaufstellung**

Gemäß Baugesetzbuch sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

An das bestehende Zweifamilienhaus soll auf der Südseite ein weiteres Wohnhaus angebaut werden. Mit einem Versatz von 2,5 m nach Nordost soll ein Wohnhaus mit 9 m x 9 m errichtet werden. Die Traufhöhe soll gleich hoch und die Dachneigung gleich groß sein, wie beim bestehenden Zweifamilienhaus.

Wegen der Baugrenzenüberschreitung um bis zu 4,50 m durch den Neubau sind die Grundzüge der Planung des bisherigen Bebauungsplanes berührt, weshalb dieser geändert werden muss.

#### **1.5 Erläuterung der wesentlichen Festsetzungen:**

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO und die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans, weil sie zu erheblichen Störungen in der umgebend vorhandenen Wohnnutzung führen würden.

Die zulässige Gebäudehöhe wurde so festgesetzt, dass die Traufhöhe gleich hoch wie die Traufhöhe des bestehenden Zweifamilienhauses wird.

Die Dachneigung wird gleich groß festgelegt, wie die Dachneigung des bestehenden Zweifamilienhauses.

Um ein übermäßige Versiegelung zu vermeiden, müssen die Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden.

Urbach, den 26.09.2017

Dipl. Ing. Jürgen Schlotz  
Planverfasser



  
Hetzinger  
Bürgermeister

