

B E G R Ü N D U N G

vom 21.10.1991

zum Bebauungsplanentwurf "Zw. Schießgasse und Bachstraße" gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Erfordernisse der Planaufstellung: (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in einer Baulücke und die Gleichbehandlung aller Besitzer der Grundstücke im Gebiet zwischen der Schießgasse, der Hauptstraße, der Bachstraße und dem Buchenweg hat den Gemeinderat im Zusammenhang verschiedenen Bebauungsabsichten entsprechender Grundstückseigentümer dazu veranlaßt im Rahmen einer Umfrage bei den betroffenen Grundstückseigentümern zu überprüfen, in welcher Art und Weise eine zukünftige Bebauung in diesem Gebiet vorgenommen werden sollte.

Das Ergebnis der Umfrage ergab, daß nur eine Überplanung dieses Gebietes die städtebaulich geordnete Entwicklung sicherstellt.

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 Mischgebiet ausgewiesen. Damit weichen die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht von denen des Flächennutzungsplanes 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 die Hauptstraße.

Im Osten durch die Bachstraße.

Im Süden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Lippengärten.

Im Westen durch die Schießgasse.

4.2. Flächengehalt des Plangebietes:

- Überbaubare Flächen	6500 m ²
- nicht überbaubare Flächen:	6400 m ²
-- hiervon nur mit Stellplätzen nutzbar	540 m ²
- Verkehrsflächen (Gehweg)	200 m ²
	<hr/>
Gesamtfläche:	13100 m ²

4.3. Charakteristik der Planfläche:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die derzeitige Nutzung der überbaubaren Grundstücksfläche als Mischgebiet anzusehen.

Im Zentrum des Quartieres bilden relativ weitläufige Gärten einen Grünzug in unmittelbarer Nähe zum Ortskern Urbach Süd.

Die Verkehrsflächen sind (wie im Plan gekennzeichnet) überwiegend vorhanden, mit Ausnahme der Verbindung zwischen dem Weg Lippengärten und der Schießgasse im südlichen Geltungsbereich.

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 vom 04.07.1991, gefertigt durch das Vermessungsbüro Groß, Plüderhausen verwiesen.

4.5. Bestehende Rechtsverhältnisse:

Das überplante Gebiet befindet sich westlich des Sanierungsgebietes Urbach Ortsmitte-Süd und nördlich des Bebauungsplanes "Lippengärten", der seit dem 08.03.1968 rechtskräftig ist. Das Gebiet selber ist bisher als nicht überplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB anzusehen.

5. Verkehrserschließung:

Die zentrale Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die Hauptstraße und die Schießgasse sowie im westlichen Bereich über die Bachstraße. Der südliche Geltungsbereich wird über den Weg Lippengärten erschlossen.

Um die für die Erschließung des westlichen Grundstückteils der Flst 35 in ausreichendem Maß sicherzustellen, ist der Ausbau des Verbindungsweges zwischen der Schießgasse und den Lippengärten auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes vorgesehen. Dabei gilt es zu beachten, daß die Restfläche des mit ca 3,80 m breiten projektierten Weges als Mischfläche für den Einbahnverkehr, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt, bereits durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Lippengärten", genehmigt am 27.02.1968 gesichert und vorhanden ist.

14

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.

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 Festsetzungen des Gebietes als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO geschieht in Abstimmung auf die dort bisher vorhandenen Nutzungsausprägungen.

Um sicherzustellen, daß die dort vorhandene Wohnbebauung durch die im Rahmen eines Mischgebietes zulässigen gewerblichen Aktivitäten nicht über das bisherige Maß hinaus beeinträchtigt werden, werden Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise für zulässig erklärt.

Die Zulassung von Nebenbauten mit nicht mehr als 15 cbm entspricht der dort bisher vorhandenen Nutzung der Gartengrundstücke, wo eine gewisse Unterstellmöglichkeit für gartenbauliche Geräte als sinnvoll betrachtet werden kann.

7.1.2. Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 BauNVO)

Die Festsetzung des Maß der baulichen Nutzung wurde in Anpassung an die Umgebungsbebauung und an die dort derzeit vorhandenen Gebäude getroffen. Die Festsetzungen stellen damit eine Festschreibung des Bestandes dar, und stellen sicher, daß zukünftige Bauvorhaben sich harmonisch einfügen, und damit das typische Gemeindebild in diesem Bereich erhalten bleibt.

Die Festsetzung von einer maximalen First- bzw. Trauflinie wurde getroffen, um sicherzustellen, daß durch die großzügig geschaffenen Baufenster bei gleichzeitiger Berücksichtigung der zugelassenen GRZ bzw. GFZ keine übermäßig großen, dem örtlichen Gemeindebild nicht angepaßten Gebäudekomplexe entstehen können.

7.1.3. Fläche für die Wasserwirtschaft: (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Flächen für die Wasserwirtschaft.

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.

10

Auf Grund der Untersuchungsergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung für Lärmsanierungsmaßnahmen an Kreisstraßen des Landkreises Rems-Murr (Straßenbauamt Schorndorf) aus dem Jahr 1990 wurde für die Gebäude entlang der Hauptstraße (Hauptstraße 4 - 14) Festsetzungen getroffen, die sicherstellen sollen, daß bei der Errichtung von Wohngebäuden bauliche Vorkehrungen zu treffen sind, die die Einhaltung der Regelrichtwerte (DIN 18005, Schallschutz im Städtebau) und der TA-Luft (1. BimSchVwV) gewährleisten.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes:

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

9. Umweltverträglichkeit:

Durch die Überplanung des Gebietes und die Schaffung eines Grünzuges im Zentrum des Quartierbereiches kann die vorgesehene Planung als umweltverträglich angesehen werden. Insbesondere der Umstand, daß durch diesen Bebauungsplan die in diesem Bereich vorhandene Nutzung im Rahmen eines qualifizierten Planes fest- und umschrieben wird, zeigt, daß durch den Bebauungsplan selbst keine Eingriffe in die Natur bzw. Umwelt stattfinden, die einer besonderen Ausgleichsmaßnahme bedürfen. Die Erarbeitung eines zusätzlichen Gründordnungsplanes wird deshalb nicht als erforderlich erachtet.

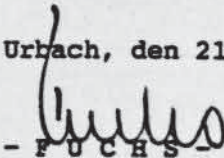
10. Bauordnung

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

11. Kosten und Finanzierung der Durchführung des Bebauungsplanes:

Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sollen voraussichtlich in den Jahren 1992 durchgeführt werden. Die Finanzierung der anfallenden Kosten ergibt sich daher aus dem Haushaltsplan 1992 und dem entsprechenden Investitionsprogramm der Gemeinde. Die Baumaßnahmen werden nach Genehmigung des Bebauungsplanes in Angriff genommen.

Urbach, den 21.10.1991


- FUCHS -
Bürgermeister