Gemeinde Urbach

Gemeinde URBACH

ARP
Architekten
Partnerschaft
Stuttgart

Rems-Murr-Kreis

Bebauungsplan
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)

Nr. 136 „Zwischen Schießgasse und Konrad-Hornschuch-Straße“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand 30.05.2017/ 27.07.2017/ 21.11.2017

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 8
5.3 überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen 9
5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen 9
5.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude 10
5.6 Verkehrsflächen 10
5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 11
5.8 Mit Rechten zu belastende Flächen 12
5.9 Festsetzungen der Grünordnung 12

6. Örtliche Bauvorschriften 13
6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen 13
6.2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Freiflächen der bebauten Grundstücke 13

7. Umweltbelange 14
7.1 Verfahren gemäß § 13 a BauGB 14
7.2 Artenschutz 14
7.3 Schutzgüter 15

8. Ver- und Entsorgung 18

9. Sozialverträglichkeit 18

10. Planverwirklichung 18

11. Planungsdaten 19

1. Bebauungsplangebiet

1.1 Lage und Größe

Das Bebauungsplangebiet liegt im südlichen Bereich der Gemeinde Urbach im direkten südlichen Anschluss an die Straße Am Rathaus. Mit den wichtigen, den Geltungsbereich tangierenden, Nord-Süd-Verbindungen Konrad-Hornschuch-Straße und Schießgasse, bildet das Gebiet ein wichtiges Bindeglied zwischen Rathausplatz und dem Bereich um die Auerbachhalle bzw. um den Bahnhof.

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Nordosten von der Straße Am Rathaus,
im Südosten von der Konrad-Hornschuch-Straße (in den Geltungsbereich einbezogen),
im Südwesten vom Neumühleweg und im Nordwesten von der Schießgasse (in den Geltungsbereich einbezogen).

Im Lageplan vom 30.05.2017/ 27.07.2017/ 21.11.2017 ist das Plangebiet mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt. Es umfasst eine Fläche von ca. 2,6 ha.

1.2 Umgebung

Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das Rathaus mit Rathausplatz. Südöstlich schließt sich entlang der Konrad-Hornschuch-Straße eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit Wohn- und Gewerbenutzungen sowie zugehörigen Lager und Abstellflächen an. Im Südwesten im Anschluss an den Neumühleweg, bilden gemischt genutzte Quartiere den Übergang zum Bahnhofsbereich und zur Auerbachhalle. Im Nordwesten entlang der Schießgasse besteht eine vorwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung mit Einzelhauscharakter.

1.3 Bestand

Beim Plangebiet handelt es sich um eine innerörtliche, überwiegend von Wohngebäuden geprägte Fläche. Die Bestandsbebauung weist ein bis zwei Geschosse und meist zusätzlich ein Dachgeschoss auf. Vorherrschend ist hierbei das Satteldach. Nordwestlich der Einmündung der Wiesenstraße in die Konrad-Hornschuch-Straße liegt ein Gärtnereigelände, das nach Osten bis zur Schießgasse reicht.

Neben einzelnen Baulücken entlang der Schießgasse bzw. der Konrad-Hornschuch-Straße weist das Plangebiet auch einzelne unbebaute Bereiche im Gebietsinneren auf.

Querverbindungen im Norden und Süden des Plangebietes schaffen eine Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer in Ost-West-Richtung.
An der nördlichen Verbindung befindet sich eine versiegelte öffentliche Parkplatzfläche mit angrenzendem Spielplatz.

Insbesondere im Bereich der vorhandenen Baulücken und im Gebietsinneren finden sich größere begrünte Gartenflächen, teils mit älteren Gehölzbeständen.

Erschließung/ Ver- und Entsorgung
Die äußere Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung sind über die an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Straßen (Konrad-Hornschuch-Straße, Schießgasse, Am Rathaus und Neumühleweg) gesichert.

Eine Bushaltestelle liegt nördlich des Gebietes an der Hauptstraße und ist für Fußgänger auf kurzem Wege zu erreichen. Der Bahnhof liegt circa 200 m südlich des Planungsgebiets und bietet einen optimalen Anschluss an das überörtliche Schienennetz.

2. Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen

2.1 Regionalplan
Gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplanes der Region Stuttgart 2009 ist das Plangebiet überwiegend als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischnutzung“ innerhalb des Siedlungskörpers ausgewiesen.

2.2 Flächennutzungsplan
Der Geltungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinden Plüderhausen und Urbach als Mischgebiet ausgewiesen. Die geplante Nutzung als allgemeines Wohngebiet widerspricht daher den Darstellungen dieses Plans. Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB handelt, ist der FNP gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB lediglich im Wege der Berichtigung anzupassen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Anpassung des FNP nicht beeinträchtigt.

2.3 Bebauungspläne
Für den überwiegenden Teil des Plangebietes besteht kein qualifiziertes Baurecht. Lediglich ein kleiner Teilbereich des Gebiets liegt innerhalb des seit 25.08.1988 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 119 „Zwischen Konrad-Hornschuch-Straße und Schießgasse“ der die dortige Ost - West - Wegeverbindung erfasst sowie des seit 08.03.1968 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 72 „Lippengärten“ in dessen Geltungsbereich ein Teilbereich der Schießgasse liegt.

3. Ziele und Zwecke der Planung

3.1 Erfordernis der Planaufstellung
Mit den wichtigen, in den Geltungsbereich einbezogenen Nord-Süd-Verbindungen Konrad-Hornschuch-Straße und Schießgasse, bildet das Gebiet ein wichtiges Bindeglied zwischen dem bestehenden Rathausplatz und dem Bereich um die Auerbachhalle bzw. um den Bahnhof. Einzelne Querverbindungen zwischen Konrad-Hornschuch-Straße und Schießgasse im Norden und Süden des Plangebietes schaffen darüber hinaus eine Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer in Ost-West-Richtung.

Das Plangebiet bietet durch die Nähe zum Ortszentrum mit den bestehenden Versorgungseinrichtungen und der guten verkehrlichen Anbindung mit der Nähe zum Bahnhof sehr gute Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung.
Nutzungsänderungen im Zuge des Generationswechsels sowie geänderte Wohnstandards und in der Folge entsprechende Anfragen bezüglich Um-, Aus- und Neubaumaßnahmen und nicht zuletzt eine steigende Wohnraumnachfrage, erfordern die Steuerung dieser Veränderungsprozesse im Hinblick auf eine maßstäbliche städtebauliche Entwicklung und das Ziel auch langfristig qualitätsvolles Wohnen in diesem für die Gemeindeentwicklung bedeutenden Bestandsgebiet zu ermöglichen.

Als eine Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung wurde für das Gemeindegebiet zwischen Rathaus und Bahnhof bzw. Auerbachhalle ein Rahmenplan entwickelt, der Möglichkeiten und Grundsätze für eine bauliche Entwicklung insbesondere auch für das Plangebiet aufzeigt.
(Rahmenplan Konrad-Hornschuch-Straße/ Schießgasse, Büro ARP, Stuttgart, 2016).

Die Neuordnung und Umnutzung 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. 136 „Zwischen Schießgasse und Konrad-Hornschuch-Straße“ erforderlich.

3.2 Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt, da er der Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungsgebiets im Innenbereich dient.
Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche liegt unter 20.000 qm, so dass 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. 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 Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB sind somit gegeben. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden in die Abwägung eingestellt. Die Umsetzung des Bebauungsplans trägt u.a. zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum bei.

4. Städtebauliches Konzept/ Rahmenplanung

4.1 Allgemeine Ziele

Beim Plangebiet handelt sich um ein überwiegend bebautes Gebiet, in dem Entwicklungsmöglichkeiten für den Baubestand sowie eine angemessene Nachverdichtung gesichert werden soll. Ziel ist es einen zukunftstfähigen, attraktiven Wohnort zwischen dem Rathaus im Norden und dem Bahnhof im Süden zu schaffen.

Für den Ortsbereich zwischen Rathausplatz und Auerbachhalle/ Bahnhof wurde im Jahre 2016 ein Rahmenplan entwickelt, der auch den Geltungsbereich des Bebauungsplan „Zwischen Schießgasse und Konrad-Hornschuch-Straße“ einschließt. (Rahmenplan Konrad-Hornschuch-Straße/ Schießgasse, Büro ARP, Stuttgart, 2016).

4.2 Bebauungs- und Freiraumkonzept

Die bestehende raumbildende Bebauung entlang der das Plangebiet begrenzenden Straßen, Konrad-Hornschuch-Straße, Schießgasse, Am Rathaus und Neumühleweg, wird gesichert und weiterentwickelt. Die bestehenden Querverbindungen zwischen Konrad-Hornschuch-Straße und Schießgasse werden ebenfalls planerisch gesichert und durch eine weitere Verbindung zwischen Wiesenstraße und Buchenweg ergänzt. Neben einer öffentlichen Durchwegung wird damit, im Sinne einer geordneten Nachverdichtung, die Erschließung der Quartiersinnenbereiche ermöglicht.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen den bestehenden spezifischen Charakter von Schießgasse und Konrad-Hornschuch-Straße: Im mittleren und südlichen Abschnitt der Schießgasse nimmt eine kleinteilige Baustruktur in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern in zweigeschossiger Bauweise mit Satteldach den „dörflichen“ Charakter der Straße auf. Aufgrund des teilweise engen Straßenquerschnitts, ohne separate Gehwege, wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude begrenzt.
Entlang der deutlich breiteren Konrad-Hornschuch-Straße, der Hauptverbindungsachse zwischen Ortskern und Bahnhof, werden hingegen auch kleinere Mehrfamilienhäuser in dreigeschossiger Bauweise ermöglicht. Neben den Satteldächern werden hier auch begrünte Flachdächer zugelassen.
In den Quartiersinnenbereichen wird die Bebauung durch eingeschossige Einfamilienhäusern mit Satteldach ergänzt. Der bestehende durchgrünte Charakter dieser Bereiche bleibt damit im Grundsatz erhalten.

4.3 Erschließungskonzept

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden, an des Plangebiet angrenzenden Straßen (Konrad-Hornschuch-Straße, Schießgasse, Am Rathaus und Neumühleweg) sowie über ergänzende Querverbindungen zwischen Schießgasse und Konrad-Hornschuch-Straße. Die Erschließung der festgesetzten Baumöglichkeiten für kleine Hinterliegergebäude in den Quartiersinnenbereichen erfolgt über kurze Erschließungsstiche (Geh- und Fahrrechte). Eine Bushaltestelle an der Hauptstraße und dem nahe gelegenen Bahnhof bieten eine gute Anbindung an Bus- und Bahnverkehr.

5. Planinhalte, Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Besonderes Wohngebiet -WB

Das Gebiet wird im nordöstlichen Teil als besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt.

Begründung:

Die besondere Eigenart des vollständig bebauten, innerörtlichen Gebietes, mit seiner vorhanden Wohnnutzung und anderen Nutzungen in der Erdgeschosszone, soll erhalten und weiterentwickelt werden.

Die Ausnahmen nach § 4 a Abs. 3 BauNVO
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind sowie
- Tankstellen

werden nicht zugelassen.

Begründung:

Die nicht zugelassenen Ausnahmen nach § 4 a Abs. 3 BauNVO entsprechen nicht der angestrebten Nutzungsmischung. Sie würden dem dörflichen Charakter des Ortskerns um das Rathaus nicht entsprechen.
Tankstellen wären zudem aufgrund ihres Flächenbedarfs bzw. der zu erwartenden Lärm- und Luftschadstoffemissionen nicht mit der geplanten und in der Umgebung vorhandenen Siedlungsstruktur und Nutzung zu vereinbaren.

Allgemeines Wohngebiet - WA

Das Gebiet wird im südlichen Teil als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Begründung:

Das Gebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Das Plangebiet wird daher entsprechend der geplanten baulichen Nutzung und unter Berücksichtigung des Bestandes und der Nachbarschaft (bestehende Wohnbebauung im Südwesten und Nordwesten sowie auch größtenteils im Südosten) als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

werden nicht zugelassen.

Begründung:

Die nicht zugelassenen Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO entsprechen nicht dem angestrebten Nutzungsschwerpunkt für das Wohnen. Sie würden dem geplanten Anspruch an ein störungsarmes Wohnen im Anschluss an den Ortskern zuwider laufen.
Gartenbaubetriebe und Tankstellen wären zudem aufgrund ihres Flächenbedarfs bzw. der zu erwartenden Lärm- und Luftschadstoffemissionen nicht mit

der geplanten und in der Umgebung vorhandenen Siedlungsstruktur zu vereinbaren.

Die ausgeschlossenen Nutzungen 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, den Trauf- bzw. Firsthöhen (TH bzw. FH) in den Gebieten WA 1 bis WA 5 und im Gebiet WB festgelegt. Im Gebiet WA 5 erfolgt zusätzlich die Festsetzung einer Gebäudehöhe (GBH).
Die Höhe wird als Höchstgrenze bzw. als Mindest-/ Höchstgrenze festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten max. Gebäudehöhen ist für die jeweiligen Baufensterabschnitte eine maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) relativ zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.
Bei den von der öffentlichen Verkehrsflächen zurückliegenden Grundstücken, die keinen direkten Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche besitzen, wird eine Erdgeschossfußbodenhöhe über Normal Null 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.

In den Gebieten WA 4 und WA 5 sowie WB 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. Im Gebiet WA 3 wird diese Zahl für Mittelhäuser bis zu einem Maximalwert von ebenfalls 0,8 zugelassen.

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 in den Gebieten WA 4 und WA 5 sowie WB 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 begrünten 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.

Im Gebiet WA 3 wird durch die Erhöhung auf einen Wert von 0,8 die spezifische städtebauliche Situation (kleine Grundstücksgrößen bei Mittelhäusern) berücksichtigt.

In Verbindung mit der festgesetzten Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen und einer Begrünungspflicht beim Bau von Flachdächern 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 sowie mit Balkonen, Treppenhäusern und Eingangsüberdachungen in begrenztem Rahmen zulässig. Die Bauweise wird als offene und abweichende Bauweise (unterschiedliche Gebäudelängen) 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 bis WA 5, einschließlich für das besondere Wohngebiet (WB), 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, Stellplätze
Tiefgargen, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig

Mit Garagen ist an der Einfahrtsseite ein Abstand von mindestens 5,50 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
Mit Carports ist an der Einfahrtsseite ein Abstand von mindestens 0,50 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
Zum Rand von öffentlichen Grünflächen ist mit Tiefgaragen ein Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

An den anderen Seiten ist mit Garagen und Carports ein Abstand von mindestens 0,50 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche 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 zur öffentlichen Grünfläche und zu öffentlichen Verkehrsflächen sichern Raum für eine Begrünung/ Einbindung dieser baulichen Anlagen.

Nebenanlagen
Als Nebenanlagen sind auch Anlagen zur Energieversorgung zulässig.

Überdachte Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb eines Abstandes von 3,00 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Dies gilt nicht für überdachte Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter wenn sie einen Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 0,50 m einhalten.

Vom Rand der geplanten öffentlichen Grünflächen ist mit Nebenanlagen ein Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

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 und entlang der öffentlichen Grünflächen, mit ihren negativen gestalterischen Auswirkungen auf das Ortsbild, zu vermeiden.

5.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

In den durch Eintrag in die Nutzungsschablonen gekennzeichneten Bereichen sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

Begründung:
Die Gemeinde Urbach verfolgt mit dem Bebauungsplan auch künftig nahe dem Ortskern attraktives Wohnen zu ermöglichen. Dabei soll der „dörfliche“ Charakter der Schießgasse erhalten bleiben.

Die mit der unkontrollierten Errichtung von verdichteten Wohnformen (Mehrfamilienhäuser auf Einzel- und Doppelhausgrundstücken) einhergehende Erhöhung des Verkehrsaufkommens und der damit verbundene erhöhte Parkdruck in der teils schmalen Straße würden diesem Ziel widersprechen.

5.6 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen allgemeiner und besonderer Zweckbestimmung
Die öffentlichen Verkehrsflächen allgemeiner und besonderer Zweckbestimmung werden als Gesamtfläche festgesetzt. Die Aufteilung erfolgt im Zuge der Ausbauplanung.

Begründung:
Hierdurch soll eine Flexibilität für die Ausbauplanung und bezüglich künftiger Umgestaltungsmaßnahmen gesichert werden.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
Zufahrtsbeschränkungen für Tiefgaragen, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und offene Stellplätze entsprechend Eintrag in der Planzeichnung.

Begründung:
Die Festsetzung dient der Verkehrsentlastung des schmalen nordöstlichen Teils der Schießgasse. Damit soll gesichert werden, dass die Wohnstraße nicht durch An- und Abfahrverkehr zusätzlich belastet wird. Eine Anbindung über die Konrad-Hornschuch-Straße gegeben.

5.7 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 und 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 Habitatpotenzialanalyse (Büro Quetz, Stuttgart vom April 2017) hat ergeben, dass artenschutzrechtliche Konflikte nicht auszuschließen sind. Diese sind ggfs. zu vermeiden, zu minimieren oder durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen auszuschließen sind der Abriss von Gebäuden und die Rodung von Bäumen und Gehölzen außerhalb der Brut- und Aktivitätszeit von Vögeln und Fledermäusen in einem Zeitraum ab 1. Oktober bis 28./29. Februar vorzunehmen. Die baubedingte Zerstörung von Brutstätten und Quartieren und eine damit verbundene Tötung potenziell anwesender Jungtiere (Verbotstatbestände nach § 44 Art. 1, Ziff. 1 BNatSchG, Tötungsverbot) kann so vermieden werden. Winterquartiere von Fledermäusen sind weitgehend auszuschließen, auch ein Vorkommen anderer besonders geschützter Tierarten.

Sollten Abbruch- oder Rodungsarbeiten erfolgen, sind die Gebäude oder Bäume in jedem Fall auf Vorkommen von geschützten Tierarten vor Beginn der Eingriffe zu untersuchen.

Da der Haussperling (auf der Vorwarnliste Baden-Württembergs) vorkommt bzw. potenziell betroffen sein kann, sind für diese Art im Vorfeld von Gebäudeabbrüchen ersatzweise Mehrfach-Nistkästen (Sperlingshäuser) an Gebäuden im Umfeld des Plangebietes (Auerbachhalle) anzubringen.

Auch für mögliche höhlenbrütende Arten an Bäumen - besonders geschützte Vogelarten der Vorwarnliste und streng geschützten Fledermausarten - ist für den Verlust von potenziell vorhandenen Niststätten oder Quartieren in Baumhöhlen bei der Rodung alter Bäume (Stammumfang von mindestens 1,00 m, gemessen in 1,00 m Höhe) Ersatz zu generieren.

Im Vorfeld von Baumfällungen und dem Abbruch von Gebäuden sind daher in entsprechendem Umfang Nist- und Fledermauskästen an geeigneten Bäumen im Bereich der Auerbachhalle (Flst. 818) bzw. am Gebäude der Auerbachhalle (Flst. 828) anzubringen.

Soweit möglich sollten einzelne besonders wertanzeigende alte Bäume oder Baumbestände (Stammumfang von mindestens 1,00 m, gemessen in 1,00 m Höhe erhalten bleiben. Für den Verlust sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen.

Auf die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung des Büros Quetz, Stuttgart, vom April 2017 wird verwiesen.
Der Bauvorlage ist die fachgutachterliche Untersuchung bezüglich des Artenschutzes beizulegen. Ohne die entsprechende Untersuchung gilt die Bauvorlage als unvollständig.

5.8 Mit Rechten zu belastende Flächen

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

- **GR1/ FR1/ LR1:** Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit
  Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Flurstücke 1021 und 1021/1.
- **GR2/ FR2/ LR2:** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Flurstücke 1022/1, 1022/2 und 1022/3.
- **LR3:** Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger und der Gemeinde Urbach.
- **GR3:** Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit.

Begründung:
Die mit Rechten zu belastenden Flächen sichern die Erschließung der Hinterlieger im Quartiersinnern und schaffen eine zusätzliche Querverbindungen für Fußgänger zwischen Konrad-Hornschuch-Straße und Schießgasse.

5.9 Festsetzungen der Grünordnung

Dach-/ Fassadenbegrünung

Flachdächer von obersten Geschossen von Gebäuden sowie die Flachdächer von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen (Gras – Kräuter – Sedum). Eine Substratschicht von mindestens 12 cm ist vorzusehen. Wände von oberirdischen Garagen sind entlang von öffentlichen Verkehrsflächen, mit Ausnahme von Zufahrtsseiten, mit einer rankenden Bepflanzung, mit oder ohne Rankhilfe, zu begrünen.

Begründung:
Die Festsetzungen zur Dachbegrünung von Flachdächern dienen unter anderem der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so minimiert werden. Gleichzeitig wirken sich die begrünten Flächen (Dach- und Fassadenbegrünung) positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus und bieten Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

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 Neubaumaßnahmen zu einer harmonischen Einbindung in Bezug zur Umgebungsbebauung sowie zu einer ruhigen Dachlandschaft beitragen. Gleichzeitig soll der sinnvolle Ausbau der Dachgeschosse und damit verbunden die Schaffung von qualitätsvollem Wohnraum ermöglicht werden.

Durch die Festsetzung von Satteldächern soll insbesondere im Übergangsbereichen zum Rathausplatz im Nordosten des Plangebiets und entlang der Schießgasse der „dörfliche“ Charakter des Ortskerns betont werden. Entlang der eher städtischen geprägten Verbindungsachse zum Bahnhof, der Konrad-Hornschuch-Straße, werden alternativ Gebäude mit begrüntem Flachdach ermöglicht.

Eine extensive Dachbegrünung 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 auf den unbebauten Grundstücken

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 standortgerechter 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 der 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 Anlagen 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 bezüglich der Höhe und Tiefe von Sichtschutzwänden zur Abschirmung von Freibereichen/ Terrassen dient der Wahrung der Privatsphäre.

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

7. Umweltbelange

7.1 Verfahren gemäß § 13 a BauGB
Der Bebauungsplan „Zwischen Schießgasse und Konrad-Hornschuch-Straße“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a 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. Naturdenkmäler, besonders geschützte und nach § 33 Naturschutzgesetz kartierte Biotope oder sonstige Schutzgebiete sind in diesem Innenbereich und in der Umgebung nicht vorhanden. Die Belange des Artenschutzes wurden berücksichtigt.

7.2 Artenschutz
Auf die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zum Bebauungsplan „Zwischen Schießgasse und Konrad-Hornschuch-Straße“, Bearbeitung Büro Quetz, Stuttgart vom April 2017 wird verwiesen.

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung ist dort einsehbar, wo auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind bei allen Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

7.3 Schutzgüter

Mensch
Das Gebiet hat keine Bedeutung für die Naherholung. Die bestehende Spielfläche im Norden des Plangebiets wird gesichert.
Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Zwischen Schießgasse und Konrad-Hornschuch-Straße“ 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 und arbeitenden Menschen. Der Bebauungsplan dient der Erhaltung und Schaffung von Wohnraum. Zur Planrealisierung (Nachverdichtung) sind zum Teil private bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

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

Tiere und Pflanzen
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen Sanierungsmaßnahmen, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen sowie im Bereich von wenigen 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.

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

Boden/ Wasser
Aufgrund der bisherigen fast vollständigen Bebauung und Nutzung des Planungsgebietes liegen hier lediglich anthropogen überformte Böden vor. Bei den wenigen für eine bauliche Ergänzung geeigneten Freiflächen handelt es sich um bisher als Hausgärten genutzte ebenfalls anthropogen überformte Flächen. Bei einer Bebauung der wenigen vorhandenen Baulücken erfolgt die Regen- und Schmutzwasserableitung über einen Anschluss an das vorhandene Mischwassersystem.

Durch die Festsetzung von sickerfähigem Pflasterbelag und Dachbegrünung in Teilbereichen des Gebiets werden die Oberflächenabflüsse reduziert.

Altlasten
Für den Planbereich liegen Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen auf den Flurstücken 56/1 und 1021 vor. Die Flächen sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens genauer zu untersuchen.

Bewertung
Es ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden/ Wasser.

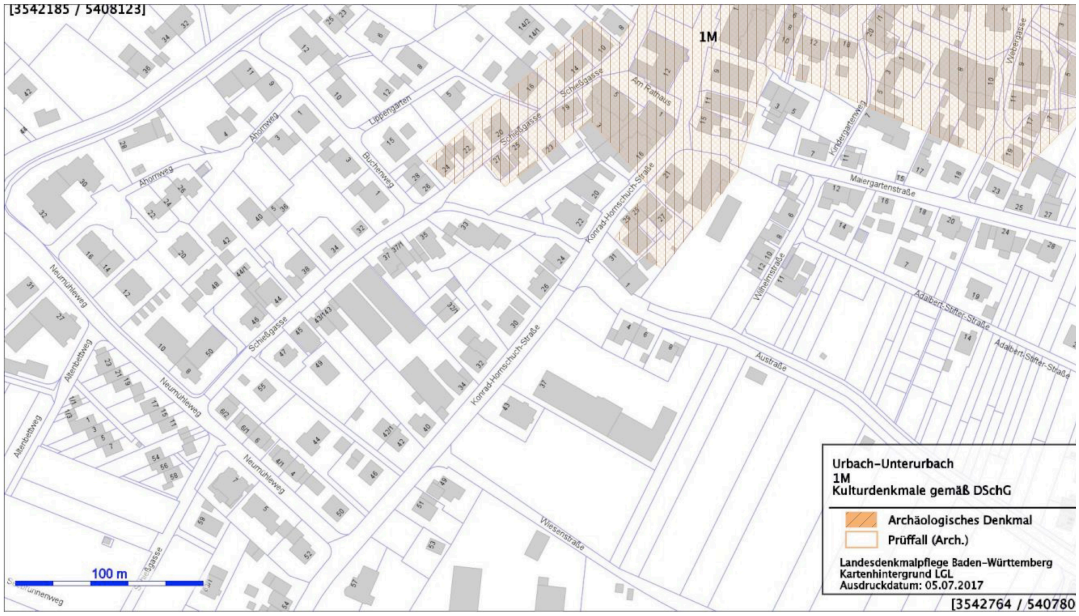
Klima/ Luft
Der Bebauungsplan ermöglicht lediglich eine geringfügige, kleinteilige Erweiterung der bisherigen Baumöglichkeiten. Begrünungsvorschriften für die privaten Baugrundstücke und eine extensive Begrünung von Flachdächern von Garagen, Carports und Gebäuden wirken sich positiv auf Klima und Luft aus.

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

Landschafts-/ Ortsbild
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.

Kultur- und Sachgüter
Im Zuge von Bodeneingriffen sind archäologische Aufschlüsse grundsätzlich nicht auszuschließen. Das Plangebiet berührt im Verlauf von Schießgasse, Am Rathaus und Konrad-Hornschuch-Straße den archäologischen Relevanzbereich mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Ortskern Unterurbach (Archäologische Verdachtsfläche/ Prüffall 1M). Maßgeblich für die Abgrenzung des archäologischen Relevanzraums ist die nachstehende Kartierung.



Innerhalb des Geltungsraums sind grundsätzlich Bodenurkunden, Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG zu erwarten, die Auskunft über die ältere Besiedlungsgeschichte und Sachkultur des wohl in der jüngeren Ausbauzeit entstandenen Ortes geben können.

Nach den vorhandenen archivalischen Quellen ist Unterurbach erst ab 1386 gesichert von Oberurbach zu trennen. Die Dokumentation archäologischer Aufschlüsse heimatgeschichtlicher Bedeutung steht daher in öffentlichem Interesse.
Nach Prüfung können aufgrund der im Gebiet bereits flächig vorhandenen modernen Neubauten und Verkehrsflächen denkmalfachliche Bedenken zwar zurückgestellt werden, jedoch sind auch weiterhin archäologische Funde und Befunde der örtlichen Besiedlungsgeschichte und Sachkultur – Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG im Zuge von Bodeneingriffen nicht grundsätzlich auszuschließen.

Für geplante Baumaßnahmen im Geltungsraum, insbesondere jedoch für jene innerhalb ausgewiesener archäologischer Verdachtsgebiete wird daher ausdrücklich auf die zu beachtenden Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen:

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brand-schichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer

Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Bewertung
Es ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

Fläche
Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt, da er der Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungsgebiets im Innenbereich dient. Aufgrund der bisherigen fast vollständigen Bebauung und Nutzung des Planungsgebietes liegen hier lediglich anthropogen überformte Böden vor. Bei den wenigen für eine bauliche Ergänzung geeigneten Freiflächen handelt es sich um bisher als Hausgärten genutzte ebenfalls anthropogen überformte Flächen.

Bewertung
Es ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.

Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen auf die Umwelt
Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblich negativen Auswirkungen auf die oben genannten Schutzgüter.

8. Ver- und Entsorgung

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

9. Sozialverträglichkeit

Der durch eine Nachverdichtung eventuell entstehende zusätzliche Bedarf an sozialer Infrastruktur in Form von Betreuungsplätzen für Kinder kann durch bestehende Einrichtungen gedeckt werden.

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 einen kostengünstigen Wohnungsbau.

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

10. Planverwirklichung

Die Planungs- und Verfahrenskosten trägt die Gemeinde Urbach.

11. Planungsdaten

Gesamtfläche Plangebiet	**2,63 ha**	**100,0%**
davon		
öffentliche Verkehrsflächen	0,49 ha	18,6 %
Öffentliche Grünflächen	0,02 ha	0,8 %
Nettobauland	2,12 ha	80,6 %

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Urbach,
Stuttgart, den 30.05.2017/ 27.07.2017/ 21.11.2017

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)

Dipl. Ing. R. Schneider/ A. Janecky, M. Eng.