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

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

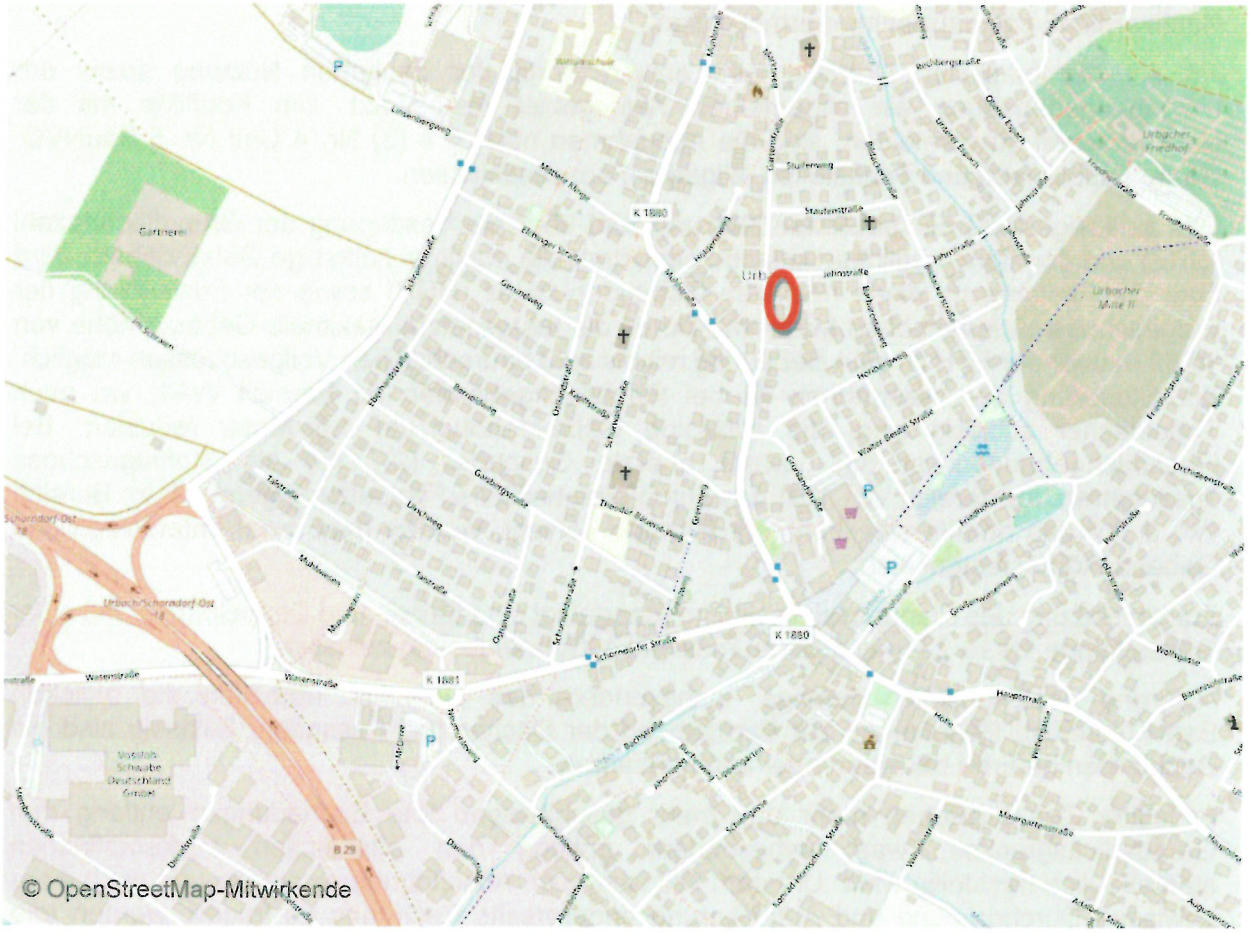
Bebauungsplan Nr. 236 „Auf dem Urbach – Änderung Gartenstraße 53+55“

Begründung

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt südöstlich des Ortskerns von Oberurbach. Im Norden wird das Plangebiet durch die Jahnstraße, im Westen durch die Gartenstraße und im Süden und Osten durch die Nachbargrundstücke begrenzt (vgl. nachstehender Übersichtsplan). Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nrn. 4469 und 4469/1.



2. Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Als Nachverdichtungsmaßnahme ist im Plangebiet die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten geplant. Der geltende Bebauungsplan von 1959 lasst die geplante Bebauung nicht zu. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung ist die Änderung des geltenden Bebauungsplans erforderlich.

Da es sich im eine Innenentwicklungsmaßnahme handelt wird die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

3. Planerische Vorgaben

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist das Gebiet durch den Bebauungsplan „Auf dem Urbach" von 1953 überplant.

4. Momentane Nutzung/Bestand

Die Grundstücke innerhalb des Plangebiets sind mit einem Wohnhaus sowie einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Die Freiflächen werden überwiegend als Hausgarten genutzt. Das bestehende Gebäude Gartenstraße Nr. 55 soll abgebrochen werden.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Der Bebauungsplanänderung liegt teilweise eine konkrete Planung für ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 4 Wohneinheiten zugrunde. Die getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich an dieser Planung sowie an der bestehenden Bebauung der Umgebung und sollen innerhalb des Plangebiets städtebaulich verträgliche Nachverdichtungsmaßnahmen ermöglichen.

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der geplanten Nutzung sowie der Umgebungsbebauung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um Konflikte mit der Nachbarschaft zu vermeiden, sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 Und Nr. 5 BauNVO, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, allgemein ausgeschlossen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird über die Festsetzung eines höchsten Gebäudepunktes (HGP) sowie der Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhen bestimmt. Durch die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 10,80 m über der EFH ist eine Bebauung mit bis zu 3 baurechtlichen Vollgeschossen möglich. Zur Steuerung der Wandhöhen ist bei Flachdachgebäuden im Bereich WA1, wo auch Satteldächer zulässig sind, die zulässige Gebäudehöhe um 1,5 Meter reduziert. Bei Flachdachgebäuden ist das jeweils oberste Geschoss (2. OG) als Staffelgeschoss auszuführen. Im Bereich WA 1 ist das durch eine textliche Festsetzung geregelt. Im Bereich WA 2, für den bereits eine konkrete Planung vorliegt, werden dazu zwei unterschiedliche Gebäudehöhen festgesetzt.

Zur Umsetzung des Planungsziels sind im Plangebiet sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer Gesamtlänge bis zu 22 m und bis zu maximal 4 Wohneinheiten zulässig.

Aufgrund gestalterischer Belange, insbesondere des Ortsbilds, enthalten die örtlichen Bauvorschriften Regelungen zur Farbgebung der Dächer und Fassaden. Zulässig sind die Dachfarben naturrot bis braun oder anthrazitfarben.

In letzter Zeit entstehen mehr und mehr geschlossene tote Einfriedungen entlang den Grundstücksgrenzen, was insbesondere entlang den öffentlichen Verkehrsflächen städtebaulich nachteilig wirkt. Um dem Wunsch nach Abschottung einerseits und nach einer gewissen Durchgrünung und Auflockerung andererseits Rechnung zu tragen, werden tote

Einfriedungen entlang öffentlichen Straßen und Wegen nur bis zur Höhe von 1,20 m zugelassen und entlang allen Grundstücksgrenzen muss der Anteil an lebenden Einfriedungen mindestens 1/3 je Grenze betragen, wobei nicht mehr als 4 m tote Einfriedung am Stück zulässig sind. So ergibt sich eine Auflockerung, wenn sich sichtschützende Elemente mit Hecken- oder Sträucherpflanzung abwechseln.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll in erster Linie auf den privaten Grundstücken erfolgen, hierzu dient die Erhöhung der Zahl der Stellplätze im Bebauungsplangebiet. Dies ist geboten und sachgerecht, weil dies nach Abwägung der Belange der einzelnen Bauherren und der Allgemeinheit, unter Berücksichtigung städtebaulicher Gründe und Gründen des Verkehrs, erforderlich ist.

6. Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Gartenstraße bzw. die Jahnstraße.

7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets kann durch den Anschluss an die vorhandenen Infrastrukturanlagen gesichert werden.

8. Fläche des Plangebiets

Die Fläche des Plangebiets beträgt ca.12 Ar.

9. Auswirkungen der Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach §13a (1) BauGB sind erfüllt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Eine E/A-Bilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 13a (2) Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder als zulässig gelten.

gefertigt:	anerkannt:
Plüderhausen, den 15.10.2019 / 03.12.2019	Gemeinde Urbach
Käser Ingenieure	
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung	Martina Fehrlen, Bürgermeisterin

Anlagen zur Begründung:

Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“
Rems-Murr-Kreis

Auszug aus der Sitzungsvorlage Nr. 003/2020 aus der Gemeinderatssitzung vom 28.01.2020

Von der **Öffentlichkeit** sind während der Planauslage keine Stellungnahme eingegangen. Die vom Bebauungsplan möglicherweise berührten **Behörden** (Verband Region Stuttgart, Regierungspräsidium Stuttgart, Landratsamt Rems-Murr-Kreis) wurden unter Übersendung des Planentwurfs mit Schreiben vom 25.10.2019 um Stellungnahme gebeten. Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:
Verband Region Stuttgart (02.12.2019): Der Planung stehen regionalplanerische Ziele nicht entgegen.
Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme.

Landratsamt Rems-Murr-Kreis (28.11.2019): Folgende Ämter und Fachbereiche haben keine Bedenken: Immissionsschutz, Grundwasserschutz, Naturschutz- und Landschaftspflege, Bodenschutz, Altlasten und Schadensfälle, Gewässerbewirtschaftung, Hochwasserschutz und Wasserbau. Folgende Stellungnahmen wurden von anderen Ämtern abgegeben:

Kommunale Abwasserbeseitigung
Bei der Ausführung sind die Vorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der Niederschlagswasserverordnung zu beachten, wonach Niederschlagswasser ortsnah über die belebte Bodenzone mit einer Mächtigkeit von mindestens 30 cm breitflächig versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Für den Fall, dass eine Versickerung nicht möglich ist, hat eine Regenwasserrückhaltung über ein Gründach oder über eine entsprechend bemessene Retentionszisterne zu erfolgen. Sollte zur Rückhaltung des Niederschlagswassers kein Gründach umgesetzt werden, ist für die Einleitung von Regenwasser in die Mischwasserkanalisation oder in den Regenwasserkanal eine Retentionszisterne mit Überlauf in die jeweilige Kanalisation vorzusehen. Da der Niederschlagsabfluss aus dem Gebiet nicht höher sein darf, als er natürlicher Weise abfließen würde, ist pro 100 m² angeschlossene Dachfläche ein Zisternenvolumen von 2 m³ und ein Drosselabfluss von 0,15 l/s pro 100 m² Dachfläche umzusetzen. Diese Maßnahme hat den Hintergrund der Verringerung des Hochwasserscheitels im Gewässer, dient der hydraulischen Entlastung des Vorfluters sowie einer Verringerung der Schmutzfracht beim Entlastungsfall der Regen-überlaufbecken.

Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme. Entsprechend Festsetzung 2.1 b) der örtlichen Bauvorschrift sind im Plangebiet Dächer mit einer Neigung von 0° bis 10° extensiv begrünen. Sofern ein Gebäude mit Satteldach errichtet wird, ist im baurechtlichen Genehmigungsverfahren durch Auflage die Einhaltung von § 55 Abs. 2 WHG zu gewährleisten.

Kommunalamt
Zu o.g. BPlan „Auf dem Urbach - Änderung Gartenstraße 53 + 55", BPLANVerf. Nr. 236" wird angemerkt, dass im Hinblick auf die Nachveranlagungsregelungen der Wasser- und Abwasserbeitragssatzung der Gemeinde Urbach die Grundstücke ggf. daraufhin zu überprüfen sind (§§ 32 Abs. 1 AbwS, 35 Abs. 1 WVS), sofern die Voraussetzungen hierfür vorliegen.
Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme.

Straßenbauamt
Bei der Ein- und Ausfahrt ist darauf zu achten, dass entsprechende Sichtfelder zur Jahn- bzw. Gartenstraße eingehalten werden. Laut Plan dürften die Garagen die notwendige Abstandsfläche zur öffentlichen Verkehrsfläche haben. Es wird davon ausgegangen, dass die Baufläche Gartenstraße 53 über die Jahnstraße und die Baufläche Gartenstraße 55 über die Gartenstraße angeschlossen werden.
Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme. Die Zufahrtssituation der Grundstücke wird durch den Bebauungsplan nicht geändert.

Baurechtsamt

Ziffer 1.7 b.) Überbaubare Grundstücksfläche: In der Aufzählung der untergeordneten Bauteile, mit denen die Baugrenze überschritten werden darf, fehlen Dachvorsprünge. Es wird angeregt auch hierfür eine Festsetzung zu treffen.Die Festsetzung, Balkone bis maximal 5,5 m Breite sollte konkretisiert werden, da nicht eindeutig ist, ob es sich hierbei um eine Breite von insgesamt 5,5 m Breite je Ansichtsseite des Hauptgebäudes handelt, oder ob mit der Festsetzung die Überschreitung von mehreren Balkonen mit jeweils 5,5 m Breite gemeint ist.
Ziffer 1.9 a.) Befestigung von Stellplätzen: Es wird angeregt, dass zusätzlich zu den Stellplätzen die Befestigung auch für Zufahrten und Zugänge nur mit wasserdurchlässigen Belägen erfolgen soll.
Abwägungsvorschlag: Durch entsprechende Änderung der textlichen Festsetzungen wurden die Anregungen berücksichtigt.

Ziffer 1.10 Pflanzzwang: Es wird angeregt, auch ein Pflanzgebot im zeichnerischen Teil darzustellen.
Abwägungsvorschlag: Die Anregung wird nicht berücksichtigt, da das Pflanzgebot so formuliert ist, dass entlang der Gartenstraße je Grundstück zwei standortgerechte hochstämmige Laubbäume zu pflanzen sind. Deren konkrete Lage kann derzeit nicht festgelegt werden.

In die Begründung hat sich ein Tippfehler eingeschlichen. Unter 5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung, 3. Absatz, 4. Zeile: „über die Festsetzung eines höchsten Gebäudepunktes...". Hier fehlt das „s".
Abwägungsvorschlag: Die Begründung wird entsprechend berichtigt.

Bitte senden Sie den rechtskräftigen Bebauungsplan mit Anlagen digital unter gis@rems-murr-kreis.de an das GIS-Zentrum im Landratsamt Rems-Murr-Kreis.
Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme.

Regierungspräsidium Stuttgart (27.11.2019):

Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie § 1 a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen sind. Diesen Regelungen sind in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen.
Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme.

Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung der Planunterlagen - soweit möglich auch in digitalisierter Form - zugehen zu lassen.
Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme

Weiteres Verfahren:
Folgende Punkte wären nun zu beschließen so dass das Verfahren abgeschlossen werden kann:

- Kenntnisnahme des Ergebnisses der Planauslage einschließlich Abwägung der Stellungnahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung
- Feststellung des aufgrund der Anregungen des Baurechtsamts geänderten Planentwurfs (Anlagen 1 – 3)
- Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan (Anlage 4) und die Örtlichen Bauvorschriften (Anlage 5).

Beschlussvorschlag
Der Gemeinderat der Gemeinde Urbach nimmt das Ergebnis der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 236 Auf dem Urbach - Änderung Gartenstraße 53 + 55" zur Kenntnis. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit werden wie in der Sitzungsvorlage dargestellt, abgewogen. Der aufgrund der Anregungen des Baurechtsamts aktualisierte Planentwurf wird festgestellt.

Der Gemeinderat beschließt die Satzungen über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 236 „Auf dem Urbach - Änderung Gartenstraße 53 + 55" und über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 236 „Auf dem Urbach - Änderung Gartenstraße 53 + 55" in Anlage 5 und 6 zu dieser Sitzungsvorlage. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wurde.

Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt, die Ergebnisse der Abwägung der Stellungnahmen den Behörden mitzuteilen und die Satzungsbeschlüsse ortsüblich bekanntzumachen. Das Planwerk tritt mit dieser Bekanntgabe in Kraft.

Der Gemeinderat hat den Beschlussvorschlag und somit die jeweiligen Abwägungsvorschläge einstimmig beschlossen.