GEMEINDE URBACH
REMS-MURR-KREIS

B E G R Ü N D U N G

vom 20.07.1999

zum Bebauungsplan Nr. 165
"Döllen I – Änderung I"

1. Erfordernisse der Planaufstellung

(§ 1 Abs. 3 BauGB)

Im Jahr 1995 und erneut im April 1999 wurden Bauvoranfragen eingereicht, die die Errichtung eines Wohnhausanbaus beim Gebäude Schubertstr. 3 zum Inhalt haben. Dieses Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des nicht qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 18 "Döllen I" aus dem Jahr 1958. Dieser sah im Bereich zwischen Bärenhofstraße, Silcherstraße, Beethovenstraße und Schubertstraße die Errichtung einer Nebenerwerbssiedlung vor. Auf den relativ großen Grundstücken wurden relativ kleine Baufelder durch Baulinien, Vorgartenzonen und nichtüberbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen. Besonders im Bereich der seinerzeit von der Remstal-Baugenossenschaft errichteten Doppel- und Reihenhäuser im Einmündungsbereich der Schubertstraße in die Bärenhofstraße sind sehr umfangreiche Vorgartenflächen ausgewiesen.

Da die Bebauungsplanfestsetzungen den heutigen Bedürfnissen nicht mehr entsprechen und da von der Baurechtsbehörde die Auffassung vertreten wird, dass die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan nicht zugelassen werden können, soll der ursprüngliche Bebauungsplan im Wege des Vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB geändert werden; die Grundzüge der Planung des bisherigen Bebauungsplanes werden nicht berührt. Von der Änderung betroffen sind die bebauten Grundstücke Schubertstraße 3 und 5, sowie Bärenhofstraße 60 – 64.

2. Übereinstimmung mit der vorbereitenden Bauleitplanung

Im 1995 genehmigten gemeinsamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Plüderhausen-Urbach ist die Fläche im Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes als bestehende Wohnbaufläche 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

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 nördlichen Grenzen der FlSt. 2088 und 2087,
im Osten durch die östlichen Grenzen der FlSt. 2088, 2087, 2086 und 2084,
im Süden durch die südlichen Grenzen der FlSt. 2084 und 2085,
im Westen durch die westlichen Grenzen der FlSt. 2085, 2086, 2087 und 2088

jeweils der Gemarkung Unterurbach.

4.2. Flächengehalt des Plangebietes

Gesamtfläche: 1.890 m²

4.3. Charakteristik der Planfläche

Im Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplanes ist die Nutzung der überbaubaren Flächen geprägt durch allgemeine Wohnnutzung.

4.4. Bauliche und sonstige Nutzungen des Plangebietes

Hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung wird auf die zeichnerische Darstellung des Vermessungsbüros Glauner und Roth vom 07.06.1999 und den Textteil vom 20.07.1999 verwiesen.

4.5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich bisher im Geltungsbereich des nicht qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 18 "Döllen I", rechtsverbindlich seit 08.11.1958. Alle Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich in privatem Eigentum.

5. Verkehrserschließung

Die zentrale Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt durch die bestehende Bärenhof- und die Schubertstraße

6. Versorgungseinrichtungen

Sämtliche für die Ver- und Entsorgung erforderlichen Einrichtungen sind bereits installiert und leistungsfähig für die konzipierte Bebauung ausgelegt.

7. Begründung für die im Textteil des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen

7.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1.1. Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die bereits vorhandene Bebauung wurde ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

7.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch die Zahl der Vollgeschosse, GRZ und GFZ, sowie durch die Festlegung von überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen.

7.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlich getroffenen Festsetzungen dienen zur Einbindung der künftigen Gebäude in die vorhandene Siedlungsstruktur.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung sind nicht erforderlich.

9. Umweltverträglichkeit

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Im Normenkontrollbeschluss des VGH Baden-Württemberg vom 12.08.1994 wurde entschieden, dass bei der Überplanung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils der § 8 a Bundesnaturschutzgesetz keine Anwendung findet. Ein Eingriff in Natur und Landschaft ist nicht gegeben.

10. Bauordnung

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

Urbach, den 20.07.1999

Fuchs
Bürgermeister

GEMEINDE URBACH
REMS-MURR-KREIS