

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 206

„Lippengärten – Änderung V“

23.02.2010

1. Darlegung der Ziele und Zwecke und der wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und Erfordernisse der Planänderung bzw. -aufstellung

Die Eigentümer des Grundstücks Bachstraße 42 (Flurstück 486 Unterurbach) möchten im rückwärtigen Grundstücksbereich ein Wohngebäude errichten. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 133 „Mühlwiesen I – Änderung nördlich Neumühleweg“, der hier ein Gewerbegebiet festsetzt, was eine Wohnnutzung ohne Bezug zu einem Gewerbebetrieb ausschließt. Nördlich grenzt das unbebaute Grundstück Flurstück Nr. 476 Unterurbach an, welches im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 72 „Lippengärten“ liegt, der hier ein Mischgebiet festsetzt. Die Eigentümer dieses Grundstück sind daran interessiert, im rückwärtigen Grundstücksbereich eine Baumöglichkeit ebenfalls für ein Wohngebäude zu erhalten, wobei hier bisher keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt ist. Die Eigentümer des Grundstücks Bachstraße 36 (Flurstück 474 Unterurbach) haben an einer Änderung der Bebauungsplanfestsetzungen kein Interesse, das Grundstück wird aber in den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung mit einbezogen, da sich hier ein Betrieb des Maler- und Lackiererhandwerks befindet, was den Charakter des Mischgebiets unterstreicht.

Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im Sinne von § 13 a BauGB sind erfüllt;

- das Plangebiet befindet sich im baurechtlichen Innenbereich
- der Plan dient der Nachverdichtung, da die überbaubare Grundstücksfläche auf einem Grundstück erweitert wird; Planinhalt ist außerdem als andere Maßnahme der Innenentwicklung die Änderung der baulichen Nutzung von Gewerbegebiet in Mischgebiet auf einem Grundstück.
- eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² wird nicht überschritten (vgl. Flächenbilanz weiter unten)
- der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen
- es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) gegeben.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann deshalb abgesehen werden, dies gilt auch für den Umweltbericht und die Umweltprüfung und die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 13 a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB).

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst alle Grundstücke, die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gestrichelt gekennzeichnet sind. Dies sind folgende Grundstücke der Gemarkung Unterurbach:

F1St. 474 Bachstraße 36 –	765 m ²
F1St. 476 (künftig Bachstraße 38)	1.633 m ²
F1St. 486 Bachstraße 42	1.598 m ²

3. Bauliche und sonstige Nutzungen des Plangebietes

Art und Maß der baulichen Nutzung ergeben sich aus den zeichnerischen und aus den textlichen Festsetzungen des aktuellen Bebauungsplans einschließlich Örtlicher Bauvorschrift. Die Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne wurden u.a. hinsichtlich der Gebietsart, der Bauweise, der Gebäudehöhe geändert. Die bisher zwingende Zahl von 2 Vollgeschossen im MI wurde auf max. 2 Vollgeschosse geändert. Die Dachneigung wurde von ca. 30 ° konkretisiert auf 30° - 40°. Die Zahl der Wohneinheiten wurde auf zwei je Gebäude begrenzt, da Mehrfamilienhäuser im Mischgebiet nicht erwünscht sind. Im Zusammenhang mit der Konzeption für den Landschaftspark Rems müssen Garagen und überdachte Stellplätze einen Abstand von 5 m von der Bachstraße einhalten, um hier einen von Gebäuden frei gehaltenen Freiraum mit ergänzenden Baumpflanzungen zu ermöglichen.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

- 4.1. *Eigentumsverhältnisse:* Die von der Planänderung bzw. -aufstellung betroffenen Baugrundstücke befinden sich in Privateigentum
- 4.2. *Planungsrecht:* Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 206 „Lippengärten – Änderung V“ werden folgende Bebauungspläne in Teilbereichen geändert:
 - Nr. 133 „Mühlwiesen I – Änderung nördlich Neumühleweg“
 - Nr. 72 „Lippengärten“

Die von der Änderung bzw. Planaufstellung betroffene Fläche ist im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Plüderhausen-Urbach teilweise als gewerbliche, teilweise als gemischte Baufläche dargestellt. Die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechen somit teilweise den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Im Übrigen wird der Flächennutzungsplan gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 letzter Halbsatz BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.



Hetzinger
Bürgermeister

