

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

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

Bebauungsplan Nr. 239

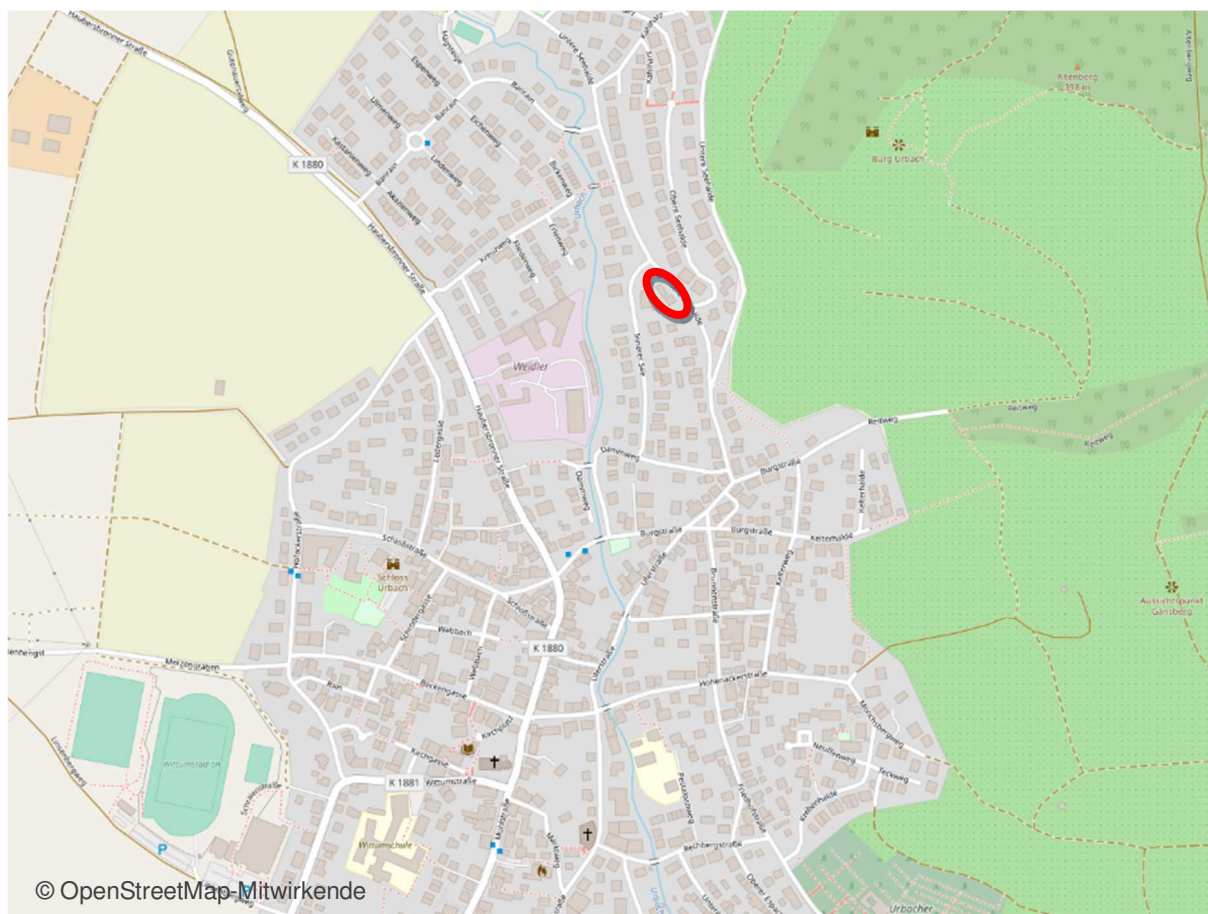
Seehalde – Änderung Untere Seehalde 41

Begründung mit Nachtrag

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt in Oberurbach und umfasst das Flurstück Nr. 5294/1 (aktuell: Seehalde 41). Der Planbereich wird im Osten durch die „Untere Seehalde“ und im Norden, Süden und Westen durch die an das Grundstück angrenzende Bestandsbebauung begrenzt. (vgl. nachstehender Übersichtsplan).



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.

Das Grundstück ist derzeit mit einem Wohngebäude und angeschlossener Werkstatt bebaut. Diese Gebäude werden abgebrochen. Als Nachnutzung soll auf der Fläche ein vierteiliges Reihenhauses zu Wohnzwecken errichtet werden. Die geplante Bebauung führt zu einer wesentlichen Überschreitung der Baugrenzen des geltenden Bebauungsplans. Die Genehmigung des geplanten Vorhabens im Wege einer Befreiung ist darum nicht möglich. Zur Schaffung der Planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung ist die Änderung des geltenden Bebauungsplans erforderlich.

Es handelt sich um eine Nachnutzungs- und Nachverdichtungsmaßnahme, durch die ein wichtiger Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs geleistet wird. Die Bebauungsplanänderung wird darum als Maßnahme der Innenentwicklung 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 „Neuaufstellung Seehalde sowie Änderungen Kahlharz I, II und Untere Seehalde“ (In Kraft getreten am 18.02.1988) überplant. Dieser Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet fest.

4. Momentane Nutzung/Bestand

Das Grundstück ist mit dem Wohnhaus Untere Seehalde Nr. 41 sowie einer Werkstatt und einer Garage bebaut. Die bestehenden Gebäude sollen abgebrochen werden.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Die geplante Bebauung mit einem vierteiligen Reihenhauses fügt sich bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung in den städtebaulichen Zusammenhang ein. Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung orientieren sich an den Vorgaben des aktuell geltenden Bebauungsplans. Die dort getroffenen Regelungen werden teilweise +aktualisiert und zeitgemäß erweitert.

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung wird die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets beibehalten. Um Konflikte mit der Nachbarschaft zu vermeiden, sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO allgemein ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Gebäudehöhe (Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH)) bestimmt, wobei die maximale Traufhöhe (TH) und die Firsthöhe (FH) über die Angabe in Metern über Normalnull bestimmt wird. Die Gebäudehöhen werden so gewählt, dass, wie bisher, eine Bebauung mit 2 baurechtlichen Vollgeschossen möglich ist. In Verbindung mit der als Bezugshöhe festgelegten Höhenlage baulicher Anlagen (Erdgeschossfußbodenhöhe, EFH), ist die Höhenentwicklung nachvollziehbar definiert.

Die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen in Form eines Baufensters. Die Lage der Baugrenzen orientiert sich an den Außenwänden der geplanten Gebäude. Zur Zulässigkeit von untergeordneten Bauteilen, Terrassen und Balkonen werden Überschreitungsmöglichkeiten eingeräumt.

Zur Umsetzung des Planungsziels sind im Plangebiet nur Hausgruppen 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.

Zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas und zu Zwecken des Insektenschutzes sind die Gartenflächen zu begrünen und Steinschüttungen und Schottergärten unzulässig.

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 Untere Seehalde.

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. 6,9 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:

Plüderhausen, den 18.02.2020/30.06.2020
Käser Ingenieure

anerkannt:

Gemeinde Urbach

Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung Martina Fehrlen, Bürgermeisterin

Anlagen zur Begründung:

Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“

Rems-Murr-Kreis

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

**Bebauungsplan der Innerentwicklung nach § 13a und örtliche Bauvorschriften
 „Seehalde-Änderung Untere Seehalde 41“**

Nachtrag der Begründung

Eingegangene Anregungen anlässlich der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vom 28.02.2020 - 30.03.2020:

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
1. Regierungspräsidium Stuttgart Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz vom 12.03.2020	<p>Vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt bzw. durch Ref.21 ausgelegt und damit den Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht.</p> <p>Es handelt sich nach dem von Ihnen vorgelegten Formblatt um einen entwickelten Bebauungsplan.</p> <p>Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 10.02.2017 erhalten Sie keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums.</p> <p>Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen - bei Bedarf - jeweils direkt Stellung.</p> <p>Raumordnung</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:</p> <p>Abt. 3 Landwirtschaft Frau Cornelia Kästle Tel.: 0711/904-13207 Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Das Regierungspräsidium erhält eine Mehrfertigung des Bebauungsplans – auch in digitalisierter Form.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Abt. 4 Straßenwesen und Verkehr Herr Karsten Grothe Tel. 0711/904-14224 Karsten.Grothe@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 5 Umwelt Frau Birgit Müller Tel.: 0711/904-15117 Birgit.Mueller@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 8 Denkmalpflege Herr Dr. Martin Hahn Tel.: 0711/904-45183 Martin.Hahn@rps.bwl.de</p>	
2. Verband Region Stuttgart Vom 27.03.2020	<p>Vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Der Planung stehen Ziele des Regionalplanes nicht entgegen.</p> <p>Wir bitten Sie uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen.</p>	Kenntnisnahme.
3. Landratsamt Rems-Murr-Kreis vom 02.04.2020	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, zu o.g. Verfahren wird wie folgt Stellung genommen: Am Verfahren wurde beteiligt das</p> <p>Amt für Umweltschutz Baurechtsamt Straßenbauamt / Amt für ÖPNV beteiligt.</p> <p>Aufgrund der Fachbehördenbeteiligung liegen der Geschäftsstelle für Genehmigungs- und Planverfahren folgende Informationen vor:</p> <p>1. <u>Amt für Umweltschutz</u> Naturschutz und Landschaftspflege</p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Immissionsschutz</p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Grundwasserschutz</p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Bodenschutz</p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Altlasten und Schadensfälle</p> <p>Über die Art der Vornutzung als Werkstatt liegen uns keine Informationen vor. Es kann deshalb nicht beurteilt werden, ob die gewerbliche Nutzung als altlastrelevant einzustufen ist. Für eine abschließende Stellungnahme sind Informationen zur bisherigen gewerblichen Nutzung der Werkstatt erforderlich.</p> <p>Für Rückfragen steht zur Verfügung: Herr Rath, Tel. 07151 - 501 2762</p> <p>Kommunale Abwasserbeseitigung</p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Gewässerbewirtschaftung</p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Hochwasserschutz und Wasserbau</p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>2. <u>Baurechtsamt</u></p> <p>Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung wird Folgendes festgestellt:</p> <p>Dieser Bebauungsplanentwurf ist für ein bestimmtes Bauvorhaben konzipiert, das der Baurechtsbehörde jedoch nicht bekannt ist.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Auf dem Flst. Nr. 5294/1 mit der Größe von ca. 691 m² soll eine Hausgruppe bestehend aus vier Wohneinheiten (im Bebauungsplanentwurf als vierteiliges Reihenhauses bezeichnet) erstellt werden. Laut Punkt 5 der Begründung orientiert sich die Lage der Baugrenzen an den Außenwänden des geplanten Gebäudes. Legt man nun die festgesetzte GRZ von 0,4 zu Grunde wäre diese allein durch das Gebäude fast schon komplett in Anspruch genommen. Mit der zugelassenen Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen, Terrassen und Balkonen, die ebenfalls zur Hauptnutzfläche zählen, wird daher auch die GRZ überschritten, was dann auch zu Problemen bei der Genehmigung des Bauvorhabens führen kann.</p> <p>Unter Punkt 1.8 a.) des Textteils ist festgesetzt, dass Garagen – eingeschossig – und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind und dass sie ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können.</p> <p>Sofern es sich bei dem Bauvorhaben nicht um im Gebäude integrierte Stellplätze und Garagen handelt, müssten sie allesamt (vermutlich 8) auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche erstellt werden, da die Lage der Baugrenzen sich an den Außenwänden des geplanten Gebäudes orientiert.</p> <p>Die geplante Festsetzung ist daher zu überdenken.</p> <p>Zudem wird die laut § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässige Überschreitung der GRZ grob geschätzt allein schon mit den Garagen und Stellplätzen überschritten, ohne dass Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 etc. dazugerechnet werden, die aber im Bebauungsplanverfahren mitberücksichtigt werden müssen.</p> <p>Unter Punkt 2.3 des Textteils werden in der Aufzählung auch Feuerwehraufstellflächen erwähnt. Aufstellflächen sind gemäß VwV Feuerwehrlflächen nicht überbaute befestigte Flächen auf dem Grundstück, die dem Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen dienen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Das vorgesehene Baufenster orientiert sich zwar an den Außenwänden des geplanten Gebäudes, bietet jedoch einen kleinen Spielraum um mögliche Planungsänderungen zu berücksichtigen. Die zulässige GRZ ist durch die Planung einzuhalten.</p> <p>Um die Umsetzung des geplanten Vorhabens zu sichern und eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen (z.B. Stellplätze und Zufahrten) zu vermeiden, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass wasserdurchlässig befestigte Flächen nicht mitzurechnen sind.</p> <p>Das aktuell geplante Vorhaben sieht keine Garagen vor. Es handelt sich vorliegend jedoch um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB. Das bedeutet, sofern die Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans eingehalten werden, sind auch andere Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets zulässig. Darum sollen Garagen und Carports nur ausnahmsweise und nicht allgemein außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.</p> <p>Kenntnisnahme. Die zulässige GRZ ist einzuhalten.</p> <p>Um die Umsetzung des geplanten Vorhabens zu sichern und eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen (z.B. Stellplätze und Zufahrten) zu vermeiden, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass wasserdurchlässig befestigte Flächen nicht mitzurechnen sind.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Punkt 2.3 der örtlichen Bauvorschriften behandelt die Gestaltung der Freiflächen und dient im Besonderen dazu, sogenannte Schottergärten zu vermeiden. Feuerwehraufstellflächen sollen, auch wenn dies nicht zwingend erforderlich ist, befestigt zulässig sein.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Sofern es sich bei dem geplanten Gebäude nicht mindestens um ein Gebäude der Gebäudeklasse 4 handelt, sind Stellflächen für tragbare Leitern ausreichend. Diese dürfen zwar ebenfalls nicht überbaut werden, aber eine Befestigung ist nicht erforderlich. Sie sollten jedoch in Richtung parallel zur Kante der zum Anleitern bestimmten Stelle keine Neigung aufweisen und es dürfen sich zwischen den zum Anleitern bestimmten Stellen und den Stellflächen keine den Einsatz der Rettungsgeräte erschwerende Hindernisse wie bauliche Anlagen, Bäume, Wasserflächen, Abgrabungen oder Aufschüttungen befinden.</p> <p>Unter Punkt 4 der Begründung hat sich ein Tippfehler eingeschlichen: anstatt „Gartenstraße 41“ müsste es „Untere Seehalde 41“ heißen.</p> <p><u>3. Straßenbauamt / Amt für ÖPNV</u></p> <p>Im Planbereich befindet sich die Bushaltestelle „Seehalde“. Bei der Planung ist daher darauf zu achten, dass es keine Konfliktsituationen mit dem Bus bzw. den Fahrgästen/Wartebereich gibt. Gegebenenfalls wäre die Bushaltestelle zu verlegen.</p> <p>Außerdem sind für die Ein- und Ausfahrten entsprechende Sichtfelder nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) zu beachten.</p>	<p>Der Fehler wird korrigiert.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Bei der Zufahrt zu den Stellplätzen sind die Belange des Omnibusverkehrs zu beachten. Auf wartende Fahrgäste ist besondere Rücksicht zu nehmen.</p> <p>In den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen werden keine Vorgaben für private Grundstückszufahrten gemacht. Ausreichende Sichtverhältnisse bei der Zu-/Abfahrt zu/von den Privatstellplätzen sind durch die Bauherren bzw. die Eigentümer sicherzustellen.</p>