

Gemeinde Urbach

Rems-Murr-Kreis

B e g r ü n d u n g

zur

Bebauungsplanänderung "Östlich der kath. Kirche"

I. Erfordernis der Planaufstellung (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Der vom Bebauungsplan berührte Bereich umfasst die Flächen zwischen südlicher Grundstücksgrenze der Gebäude Theodor-Bäuerle-Weg 1 bis 15, westlicher Grenze des Grenzweges, nördlicher Grenze der künftigen Gaisbergstr. und projektierter Grenze des Grundstücks des kath. Kindergartens (Parz. 4310/2).

Die Notwendigkeit der Aufstellung des Planes ergibt sich durch die beabsichtigte Drehung der Firstlinie des westlichen Baukörpers von Nordsüd- in Ostwest-Richtung bei gleichzeitiger wesentlicher Verkleinerung der überbaubaren Fläche auf dem Gesamtgrundstück. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen die Voraussetzungen für eine Überbauung des Gesamtgrundstückes durch 2 Mehrfamilienhäuser geschaffen werden.

II. Übereinstimmung mit der vorbereitenden Bauleitplanung (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Der genehmigte Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Plüderhausen-Urbach sieht die überplante Fläche als Wohnbaufläche vor. Der genehmigte Bebauungsplan als auch die nunmehr vorliegende Änderung entspricht dieser Angabe.

III. Übergeordnete Planung und Einordnung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Das Plangebiet befindet sich im Grenzbereich zwischen dem Ortskern von Urbach-Süd und der Wohnbebauung von Urbach-Nord. Ziele und Grundsätze übergeordneter Planung werden durch die Planänderung nicht berührt.

IV. Räumlicher Geltungsbereich zum Bebauungsplan

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: Durch die südliche Grenze der Grundstücke Theodor-Bäuerle-Weg 1-15, Parz. 4306/5-4306/10.
- im Osten: Durch den westlichen Straßenrand des Grenzweges.

- im Süden: Durch den nördlichen Straßenrand (Hinterkante Gehweg) des projektierten Ausbaues der Gaisbergstr.
- im Westen: Durch eine projektierte Grenzlinie zwischen dem Baugrundstück für den kath. Kindergarten (Parz. 4310/2) und dem künftigen Baugrundstück (Parz. 4306) in Verlängerung der bestehenden Grundstücksgrenze zwischen Gebäude Theodor-Bäuerle-Weg 15 und Grundstück des kath. Kindergartens.

V. Bauliche und sonstige Nutzung des Plangebietes (§ 9 BauGB)

Wegen der Festsetzung zur Art und Maß der baulichen Nutzung hat sich durch die Bebauungsplanänderung nichts verändert. Hier wird auf die zeichnerische und farbliche Darstellung im Lageplan verwiesen.

VI. Verkehrerschließung

An der Verkehrerschließung ist durch die Bebauungsplanänderung ebenfalls nichts verändert.

Die Verkehrsanbindung bezüglich Kfz-Verkehr erfolgt von der Gaisbergstr. aus, sowohl für die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage als auch zu den oberirdisch angelegten Stellplätzen.

Der Hauszugang für den westlichen Baukörper erfolgt von der Gaisbergstr. aus, der Zugang für den östlichen Baukörper vom Grenzweg aus, wobei der Grenzweg nicht für Kraftfahrzeugverkehr geöffnet werden soll.

Die Gaisbergstr. ist mit einem projektierten Straßenquerschnitt von 5,5 m und einseitigem Gehweg von 1,5 m als Wohnstraße ausreichend dimensioniert.

VII. Vorsorgungseinrichtungen (§ 8 und 9 BauGB)

- Wasserversorgung:

Die Versorgung erfolgt durch die in der Gaisbergstr. als auch im Grenzweg liegende öffentliche Leitung.

- Entwässerung:

Das Kanalsystem zur Entwässerung der Grundstücke ist in Gaisbergstr. und Grenzweg vorhanden.

Die Reinigung des anfallenden Abwassers erfolgt durch die Kläranlage des Gemeindeverwaltungsverbandes Plüderhausen-Urbach.

VIII. Textteil des Bebauungsplanes

Die Bebauungsplanänderung sieht gegenüber dem früheren Bebauungsplan keine Änderung des Textteiles vor; lediglich bezüglich der Stellplätze sind diese nunmehr gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan in ihrer Lage ausgewiesen.

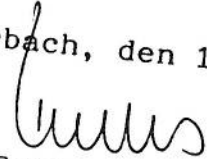
IX. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das vom Bebauungsplan erfasste Baugrundstück soll in einem Zuge durch einen Bauträger überbaut werden.
Die Ver- und Entsorgung des Grundstückes ist durch vorhandenes Leitungssystem gesichert, ebenso wie die Anfahrt zum Baugrundstück durch die Gaisbergstr.
Der endgültige Ausbau der Gaisbergstr. ist nach Bebauung des Grundstückes vorgesehen. Es ist beabsichtigt, den hierbei entstehenden Aufwand soweit gem. Satzung möglich, den Grundstückseigentümern zu verrechnen.

X. Kostenfinanzierung und Durchführung des Bebauungsplanes

Die Durchführung des projektierten Straßenausbaues ist im Laufe des Jahres 1989 vorgesehen.
Im Investitionsprogramm der Gemeinde sind hierfür DM 165.000,- ausgewiesen.
Die Planungs- und Verwaltungskosten für das Bebauungsplanverfahren sind durch den Verwaltungshaushalt der Gemeinde abgedeckt.

Urbach, den 13. Mai 1988


- Fuchs -
Bürgermeister