

Landkreis: Rems-Murr-Kreis
Gemeinde: Urbach
Gemarkung: Ober- und Unterurbach

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Bebauungsplan Nr. 220 „Grenzweg“

Begründung

**Rechtsverbindliche
Fassung**

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das bisher unbebaute Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand des Ortskerns Urbach-Süd am Übergang zum Wohngebiet Mühläcker. Westlich grenzt der Grenzweg an, in dem hier die Gemarkungsgrenze zwischen den Gemarkungen Ober- und Unterurbach verläuft. Die Umgebung ist geprägt durch Wohngebäude, lediglich im Erdgeschoss der Gebäude Mühlstraße 94 und 96 befinden sich gewerbliche Nutzungen (Änderungsschneiderei bzw. Fitness-Studio/Physiotherapie“

2. Flächennutzungsplan

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (gemeinsamer Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Plüderhausen - Urbach) ist das Gebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Für das im Bebauungsplan festgesetzte Wohngebiet wäre Darstellung als Wohnbaufläche erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 letzter Halbsatz BauGB).

3. Bestand

Im Jahr 1999 wurde der Bebauungsplan Nr. 123 „Westlich der Mühlstraße“ aufgestellt. Er überplante im Wesentlichen den Bereich zwischen Mühlstraße, Kapffstraße, Grenzweg und Schorndorfer Straße. Planinhalt war unter anderem eine Neuordnung und Neubebauung entlang des Grenzwegs, wo unter anderem 4 Reihenhauserzeilen geplant waren, von denen 2 über einer Tiefgarage errichtet wurden, welche von der Mühlstraße aus angefahren wird. Bei den südlichen Reihenhauserzeilen waren Carports in den südlichen Hausgärten und entlang des Grenzwegs geplant. Die beiden nördlichen Reihenhauserzeilen wurden errichtet, die weiter südlich gelegenen neuzubebauenden Flächen liegen brach.

4. Erfordernis der Planaufstellung Städtebauliche Zielsetzung und Planung

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. Aufgrund der mangelnden Mitwirkungsbereitschaft eines Grundstückseigentümers konnte die Planung im Süden nicht umgesetzt werden. Hier ist nun eine andere Bebauung geplant: Errichtung von drei Einfamilienhäusern in Kettenbauweise mit dazwischenliegenden Garagen/Carports und nach Osten abfallenden Pultdächern sowie eines freistehenden Zweifamilienhauses im rückwärtigen Bereich.

Im bisherigen Bebauungsplan war festgesetzt, den Grenzweg in einem Teilbereich auf bis zu 6,25 m Breite auszubauen. Darauf wird verzichtet, weil statt bisher 9 Wohneinheiten nur noch 3 bis 4 Wohneinheiten über den Grenzweg angefahren werden müssen; eine 3,50 m breite gemischt genutzte Verkehrsfläche ist für den zu erwartenden Verkehr ausreichend.

Dieses Bauprogramm weicht deutlich von der dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Planung ab, weshalb dieser geändert werden muss.

Der Geltungsbereich der Planänderung umfasst ausschließlich die gemeindeeigenen Flurstücke Nr. 427 (Teilfläche), 417, 436, 437, 439/2, 440/2 und 441 Gemarkung Unterurbach sowie 4305 (Teilfläche) Gemarkung Oberurbach. Das Plangebiet verläuft um das Flurstück Nr. 419 Schorndorfer Straße 10 herum, weil hierfür keine Bauwünsche bekannt sind. Zu einem späteren Zeitpunkt, wenn sich ein städtebauliches Bedürfnis ergibt, wird ein separates Bebauungsplanänderungsverfahren in Aussicht gestellt. Weitere Grundstücke wurden nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Im Osten des Plangebiets wird der von der Schorndorfer Straße bis zur Kapffstraße verlaufende Fußweg im geringfügig nach Osten verschoben verlaufend planungsrechtlich gesichert.

5. Erläuterung der wesentlichen Festsetzungen, soweit sie von den Festsetzungen im bisherigen Bebauungsplan abweichen:

Bauweise: Statt bisher Hausgruppen sind im Bebauungsplan entlang des Grenzwegs Kettenhäuser (die nach Norden ohne Grenzabstand errichtet werden) oder Doppelhäuser zulässig, auf dem hinterliegenden Grundstück ist nur ein freistehendes Einzelgebäude zulässig.

Dachform, Gebäudestellung und Gebäudehöhe: Zulässig sind statt versetzten Satteldächern nunmehr Pultdächer mit Dachbegrünung, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind ebenfalls zulässig. Anhebung der zulässigen Wandhöhe an der niederen Seite des Pults auf 8,15 m über der festgesetzten Bezugshöhe. Damit wird auf die derzeit übliche Architektur Bezug genommen. Außerdem wurde die Gebäudestellung um 90° gedreht, so dass die Gebäude mit der höheren Seite des Pults zum Grenzweg ausgerichtet sind.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht: Entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets ist auf privater Fläche ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, so dass das innerörtliche Fußwegnetz eine sinnvolle Fortsetzung von der Mühlstraße und der Schorndorfer Straße ins Wohngebiet Mühlacker findet. Außerdem wird zugunsten der Eigentümer der südlich angrenzenden Grundstücke ein Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, Die Fläche dient auch der Erschließung des hinterliegenden Wohngebäudes.

Überbaubare Grundstücksflächen: Durch entsprechende Festsetzungen soll dem aktuellen Bedarf nach Gartengerätehäusern in den Gärten und somit in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Rechnung getragen werden; diese sind bis zu gewissen Abmessungen allgemein zulässig. Somit sind hierfür keine separaten Befreiungsanträge erforderlich.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die vorhandene Erschließungsanlage Grenzweg. Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets wird durch den Anschluss an die vorhandenen Infrastrukturanlagen gesichert.

7. Größe des Plangebiets

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt 19 ar.

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

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum um eine Maßnahme Nachverdichtung 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. Durch die Änderung des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes nicht berührt.

9. Überschwemmungsgebiet/Altlastenverdacht

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 220 „Grenzweg“ befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen. Die Hochwassergefahrenkarte für das Einzugsgebiet Rems (Stand 12.11.2015) weist für den Geltungsbereich kein Gebiet aus, das bei einem 100-jährigen Hochwasser (HQ₁₀₀) oder öfter über-schwemmt wird. Es liegt nicht in einem Gebiet, das bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) überschwemmt wird.

gefertigt:

Urbach, den 23.02.2016

Hetzinger
Bürgermeister