

## **SITZUNGSVORLAGE**

Fachamt: Ortsbauamt  
Datum/Verfasser: 28.07.2017/Rolf Koch  
Aktenzeichen: 621.41

### **Bebauungsplan Nr. 228 "Steinfeld - Änderung Uhlandweg" - Aufstellungsbeschluss, Entwurfsfeststellung, Auslegungsbeschluss**

#### **1. Sachverhalt**

Das ehemalige Gemeindemietgebäude Steinfeldstraße 8 wurde verkauft und abgebrochen und der neue Eigentümer plant den Neubau eines Einfamilienhauses mit Flachdach. Hierzu hat der Technische Ausschuss am 08.11.2016 das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt. Wegen Überschreitung der im Bebauungsplan Nr. 099 „Steinfeld“ aus dem Jahr 1949 festgesetzten Baugrenze um knapp 3 m verlangte das Baurechtsamt einen neuen Bebauungsplan. In diesem Zusammenhang hat der Gemeinderat am 25.04.2017 (vgl. SV 031/2017) beschlossen, „den Bebauungsplan Nr. 099 „Steinfeld“ im Bereich der Grundstücke Steinfeldstraße 8 und Uhlandweg 3 – 7 (Nordseite des Uhlandwegs) einschließlich der Straßenfläche des Uhlandwegs zu ändern. Das Vermessungsbüro Käser aus Plüderhausen wird mit der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes beauftragt. Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens trägt die Gemeinde Urbach.“ Der für die Gemeinderatssitzung am 25.07.2017 geplante Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss (vgl. SV Nr. 075/2017) wurde vertagt, weil aus der Mitte des Gremiums angeregt wurde,

- im gesamten Plangebiet Flachdachgebäude zuzulassen (diese waren bisher nur auf dem Grundstück Steinfeldstraße 8, nicht aber im Bereich des Uhlandwegs zulässig)
- bei Flachdachgebäuden ein zweites Geschoss zu ermöglichen, welches als Staffel-dachgeschoss ausgebildet werden muss.

Dies wurde nun in die Bebauungsplanfestsetzungen eingearbeitet. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 228 „Steinfeld – Änderung Uhlandweg“ besteht aus den zeichnerischen Festsetzungen (Anlage 1) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 2); ihm wird eine Begründung beigelegt (Anlage 3).

#### **2. Erläuterung der wesentlichen Festsetzungen:**

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zu Gebäudehöhen. Grundsätzlich zulässig sind Gebäude mit Erd- und Dachgeschoss, wobei bei Flachdachgebäuden das Dachgeschoss zur Steinfeldstraße bzw. zum Uhlandweg um mindestens 2 m eingerückt werden muss.

Festgesetzt wurden jeweils Erdgeschossfußbodenhöhen und maximale Gebäudehöhen, wobei die Oberkante der Attika bei Flachdächern 2 m unter der max. Gebäudehöhe bleiben muss. Die Traufhöhe bei Satteldachgebäuden ergibt sich aus der maximalen Gebäudehöhe in Verbindung mit der auf 35° - 45° festgesetzten Dachneigung (vgl. Systemschnitt in den zeichnerischen Festsetzungen). Zulässig sind Einzelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten. Soweit Garagen oder Carports mit Flachdächern geplant sind, ist zwingend eine Dachbegrünung erforderlich. Untergeordnete Bauteile, überdachte Terrassen und Geräteschuppen sind in verträglichem Maß allgemein in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.

Im Übrigen wird auf die Anlagen 1 und 2 zu dieser Sitzungsvorlage verwiesen.

### **3. weiteres Verfahren**

Um das Bebauungsplanverfahren zu starten, wäre folgendes zu beschließen:

- Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Örtlicher Bauvorschrift im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch, da folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
  - o das Plangebiet befindet sich im baurechtlichen Innenbereich
  - o der Plan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung.
  - o eine zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> wird nicht überschritten
  - o der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen
  - o 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 abgesehen werden, dies gilt auch für den Umweltbericht, die Umweltprüfung, die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und für die zusammenfassende Erklärung (§ 13 a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB).

- Feststellung des Planentwurfs für den Bebauungsplan Nr. 228 „Steinfeld – Änderung Uhlandweg“, bestehend aus den zeichnerischen Festsetzungen und den textlichen Festsetzungen des Vermessungsbüros Käser Ingenieure GbR aus Plüderhausen jeweils vom 08.08.2017. Dem Planentwurf wird die Begründung des Vermessungsbüros Käser Ingenieure GbR aus Plüderhausen vom 08.08.2017 beigelegt.
- Auslegung des Planentwurfs auf die Dauer eines Monats im Ortsbauamt zum Vorbringen von Stellungnahmen durch die Öffentlichkeit; die Behörden werden parallel dazu unter Übersendung eines Planentwurfs zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert.

### **2. Beschlussvorschlag**

Der Gemeinderat der Gemeinde Urbach beschließt, den Bebauungsplan Nr. 099 „Steinfeld“ im Bereich der Grundstücke Steinfeldstraße 8 und Uhlandweg 3 – 7 (Nordseite des Uhlandwegs) einschließlich der Straßenfläche des Uhlandwegs durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 228 „Steinfeld – Änderung Uhlandweg“ zu ändern. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch aufgestellt wird. Der Geltungsbereich ist im Entwurf der zeichnerischen Festsetzungen vom 08.08.2017 schwarz gestrichelt umrandet. Von der frühzeitigen Beteiligung der

Öffentlichkeit und der Behörden, von der Umweltprüfung, von der Erstellung eines Umweltberichts, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen (§ 13 a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Baugesetzbuch). Der Bebauungsplanentwurf wird im Entwurf festgestellt. Er besteht aus den zeichnerischen und den textlichen Festsetzungen des Vermessungsbüros Käser Ingenieure GbR aus Plüderhausen jeweils vom 08.08.2017. Ihm wird die Begründung des Vermessungsbüros Käser Ingenieure GbR aus Plüderhausen vom 08.08.2017 beigelegt.

Dieser Planentwurf wird auf die Dauer eines Monats im Ortsbauamt des Bürgermeisteramts gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur Einsichtnahme durch Jedermann und zum Vorbringen von Stellungnahmen öffentlich ausgelegt. Die Behörden werden parallel zur Stellungnahme aufgefordert. Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplanaufstellungsbeschluss und die Bebauungsplanauslegung ortsüblich bekannt zu machen.

Hetzinger  
Bürgermeister

Anlage 1 Entwurf der zeichnerischen Festsetzungen vom 08.08.2017  
Anlage 2 Entwurf der textlichen Festsetzungen vom 08.08.2017  
Anlage 3 Entwurf der Begründung vom 08.08.2017