

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften Nr. 228 „Steinfeld - Änderung Uhlandweg“

Begründung

Entwurf

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt östlich des Ortszentrums von Unterurbach und umfasst den Uhlandweg sowie die nördlich des Uhlandwegs gelegenen Grundstücke (Flurstücke Nrn. 2003/2, 2004/1, 2004/2, 2005, 2014/2 und 2014/5).

2. Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Auf dem Eckgrundstück Steinfeldstraße/Uhlandweg ist ein einstöckiges Gebäude geplant, das die Baugrenzen des bestehenden Bebauungsplans teilweise überragt. Da das geplante Gebäude den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Urbach nicht widerspricht, wird der bestehende Bebauungsplan geändert, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau des geplanten Gebäudes zu schaffen. Außerdem soll im Bereich des Uhlandwegs die Bauleitplanung an den tatsächlichen Ausbau angepasst werden.

3. Planerische Vorgaben

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (gemeinsamer Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Plüderhausen - Urbach) ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht damit dem planungsrechtlichen Entwicklungsgebot.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist das Gebiet bisher durch den Bebauungsplan Nr. 099 „Steinfeld“ überplant.

4. Momentane Nutzung

Das Grundstück Steinfeldstraße 8 war mit einem Doppelhaus bebaut, welches mittlerweile abgebrochen wurde. Die Grundstücke Uhlandweg 3 - 7 sind mit Einzelhäusern bebaut, die Freiflächen werden als Hausgärten genutzt.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Um eine Eingliederung in den städtebaulichen Zusammenhang zu gewährleisten wird das Plangebiet, entsprechend der umgebenden Nutzung und der bestehenden Bebauung im Plangebiet, als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten mit der umgebenden Bebauung, sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

Um Konflikte zwischen Bauleitplanung und Bestandsbebauung zu vermeiden, orientieren sich die Festsetzungen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften überwiegend an der umgebenden Bebauung. Um den Bauherren einen größeren Gestaltungsspielraum einzuräumen, sind neben Satteldächern zukünftig auch Flachdächer zulässig. Die maximal zulässige Höhe der Flachdächer wird gegenüber der zulässigen Höhe der Satteldächer reduziert, um die Einfügung in den bestehenden städtebaulichen Zusammenhang zu gewährleisten.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird über die Festsetzung eines höchsten Gebäudepunktes (HGP) bestimmt. Bei Flachdachgebäuden muss die zulässige Gebäudehöhe mindestens 2 m unter dem festgesetzten höchsten Gebäudepunkt liegen. Im Zusammenspiel mit der als Bezugshöhe festgelegten Höhenlage baulicher Anlagen (Erdgeschossfußbodenhöhe, EFH) ist die Höhenentwicklung auf diese Weise eindeutig und nachvollziehbar definiert.

Die zulässige Gebäudehöhe wird derart beschränkt, dass sich, in Verbindung mit einer sich am bestehenden Gelände orientierenden Erdgeschossfußbodenhöhe, Gebäude mit 1 - 2 (baurechtlichen) Vollgeschossen ergeben.

Um das Ziel der Planung abzusichern, wird die Gebäudelänge der Hauptgebäude auf maximal 18 m begrenzt und die Wohnungszahl auf maximal zwei Wohnungen je Gebäude beschränkt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Für die Zulassung von Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile wird ein Ausnahmetatbestand aufgenommen.

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. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

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. Die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Anlage von Stellplätzen und Zufahrten ergänzen die Bemühungen nach Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung.

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 Steinfeldstraße und den Umlandweg. Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets wird durch den Anschluss an die vorhandenen Infrastrukturanlagen gesichert.

7. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	26,5 a
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	22,6 a
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	3,9 a

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

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich bei der Bebauung einer innerörtlichen Brachfläche 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.

Durch die Änderung des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes nicht berührt.

gefertigt:

Plüderhausen, den 08.08.2017
Ingenieurbüro Käser

anerkannt:

Gemeinde Urbach

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Amtssitz Fellbach

Hetzinger, Bürgermeister