

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

# **Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften Nr. 234 "Auf dem Urbach - Änderung Bildackerstraße 10"**

## **Entwurf**

### Begründung

#### **Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

##### **1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches**

Das Plangebiet liegt in innerörtlicher Lage von Urbach zwischen den ehemaligen Ortskernen Urbach-Nord und -Süd. Es umfasst das Grundstück Bildackerstraße 10 Flurstück Nr. 215 und 215/1.

##### **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.

Das bisherige Wohnhaus Bildackerstraße 10 soll abgebrochen und durch Flachdachgebäude mit deutlich größerer Grundfläche und Gebäudehöhe ersetzt werden. Die Planung überschreitet die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen erheblich. Dadurch werden die Grundzüge des bisherigen Bebauungsplans berührt, weshalb ein Änderungsverfahren notwendig wird.

##### **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. 11 „Auf dem Urbach“ überplant.

##### **4. Momentane Nutzung**

Auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Grundstücken befinden sich ein Wohnhaus sowie Garagen, weite Teile sind als Rasen angelegt.

## 5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Der bisherige Bebauungsplan Nr. 11 „Auf dem Urbach“ enthält setzt lediglich Baugrenzen bzw. überbaubare Grundstücksflächen fest. Festsetzungen zur Gebäudehöhe und zur Art der Nutzung fehlen ganz. Im geänderten Bebauungsplan wurden Festsetzungen wie z. B. die auf 7 m bzw. im Bereich des zurückgesetzten Staffeldachgeschosses auf 10 m festgesetzte Gebäudehöhe stellen sicher, das sich das geplante Bauvorhaben in die Umgebungsbebauung einfügt und das Rücksichtnahmegebot nicht verletzt wird.

## 6. Erschließung

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

## 7. Planstatistik

<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>	<b>ca. 15 a</b>
<b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b>	

## 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:

Urbach, den 20.11.2018 / berichtigt 22.01.2019  
Bürgermeisteramt Urbach

Fehrlen  
Bürgermeisterin