

**Bebauungsplan
und Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Nr. 229 „Austraße / Wilhelmstraße“

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

ENTWURF

Planungsstand: 05.03.2024

Inhaltsverzeichnis

1	Bebauungsplangebiet	1
1.1	Lage und Größe	1
1.2	Bestand und Umgebung	1
2	Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen	3
2.1	Regionalplan	3
2.2	Flächennutzungsplan (FNP)	3
2.3	Bebauungspläne.....	4
3	Ziele und Zwecke/ Erfordernis der Planaufstellung	6
4	Verfahren nach § 13a BauGB	6
5	Planungskonzept	7
6	Planinhalte	8
6.1	Art der baulichen Nutzung	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
6.3	Überbaubare Grundstücksfläche/ Bauweise/ Stellung baulicher Anlagen	10
6.4	Offene Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	10
6.5	Flächen für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf	11
6.6	Verkehrsflächen.....	11
6.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	11
6.8	Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	12
6.9	Bezugshöhe (BZH)	12
7	Örtliche Bauvorschriften	12
7.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	12
7.2	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	13
7.3	Zahl der notwendigen Stellplätze	13
8	Artenschutz	13
9	Erschließung	14
10	Umweltbelange	14
11	Niederschlagswassermanagement	15
12	Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel	16
13	Ver- und Entsorgung	17
14	Planverwirklichung	18
15	Planungsdaten	18
16	Anlagen	18

1 Bebauungsplangebiet

1.1 Lage und Größe

Das Bebauungsplangebiet liegt südöstlich des Urbacher Rathauses, an der Ecke Maiergartenstraße und Konrad-Hornschuch-Straße. Es bildet den Übergang vom dichter bebauten historischen Ortskern hin zu den ausgedehnten, durchgrüneten Wohngebieten im Osten und Süden von Unterurbach. Gleichzeitig markieren das Gebiet und seine Bebauung den nördlichen Auftakt in die Konrad-Hornschuch-Straße, der zentralen Verbindung zwischen Ortskern und Bahnhof.

Es wird im Wesentlichen begrenzt

- im Norden: von der Maiergartenstraße
- im Osten: durch die Wilhelmstraße
- im Süden: durch die Austraße bzw. einen Abschnitt des Maierbaches
- im Westen: durch die Konrad-Hornschuch-Straße

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 0,7 ha und ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans vom 05.03.2024 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

1.2 Bestand und Umgebung

Beim Bebauungsplangebiet handelt es sich um eine innerörtliche, überwiegend von Wohnhäusern und ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstätten geprägte Fläche. Die Bestandsbebauung weist ein bis zwei Geschosse und meist zusätzlich ein Dachgeschoss auf. Vorherrschend ist hierbei das Satteldach.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes besteht eine größere private Grünfläche mit ausgeprägtem Obstbaumbestand an die sich im Süden ein Abschnitt des außerhalb des Plangebietes verlaufenden Maierbaches anschließt.

Das Plangebiet fällt von der Maiergartenstraße im Norden zur Austraße im Süden sanft um ca. 3m ab.

Nordwestlich des Plangebietes liegt das Urbacher Rathaus, mit vorgelagertem Rathausplatz. Die nördlich und westlich anschließende Bebauung ist Teil des engeren Ortskerns von Unterurbach.



Abbildung 1: Ausschnitt LUBW Daten- und Kartendienst, <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>
Abruf am 26.01.2024

Neben einer zwei bis dreigeschossigen Wohnnutzung sind hier insbesondere in den Erdgeschosszonen Flächen für Versorgung und Dienstleistung angesiedelt.

Südlich des Plangebietes besteht eine gemischt genutzte Bebauung mit zwei- bis dreigeschossigen Wohnhäusern und einzelnen Gewerbebauten. Im Osten schließen locker bebaute Wohnquartiere mit einer überwiegenden Ein- und Zweifamilienhausbebauung sowie größere Kleingartenbereiche an.

2 Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen

2.1 Regionalplan

Gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplanes der Region Stuttgart 2009 ist das Bebauungsplangebiet als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischnutzung - überwiegend“ innerhalb des Siedlungskörpers ausgewiesen.



Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan - Region Stuttgart 2009

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Plüderhausen-Urbach vom 13.10.1993 als Mischgebiet dargestellt. Die geplante Nutzung als allgemeines Wohngebiet widerspricht daher den Darstellungen dieses Plans. Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB handelt, ist der FNP gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Anpassung des FNP nicht beeinträchtigt.

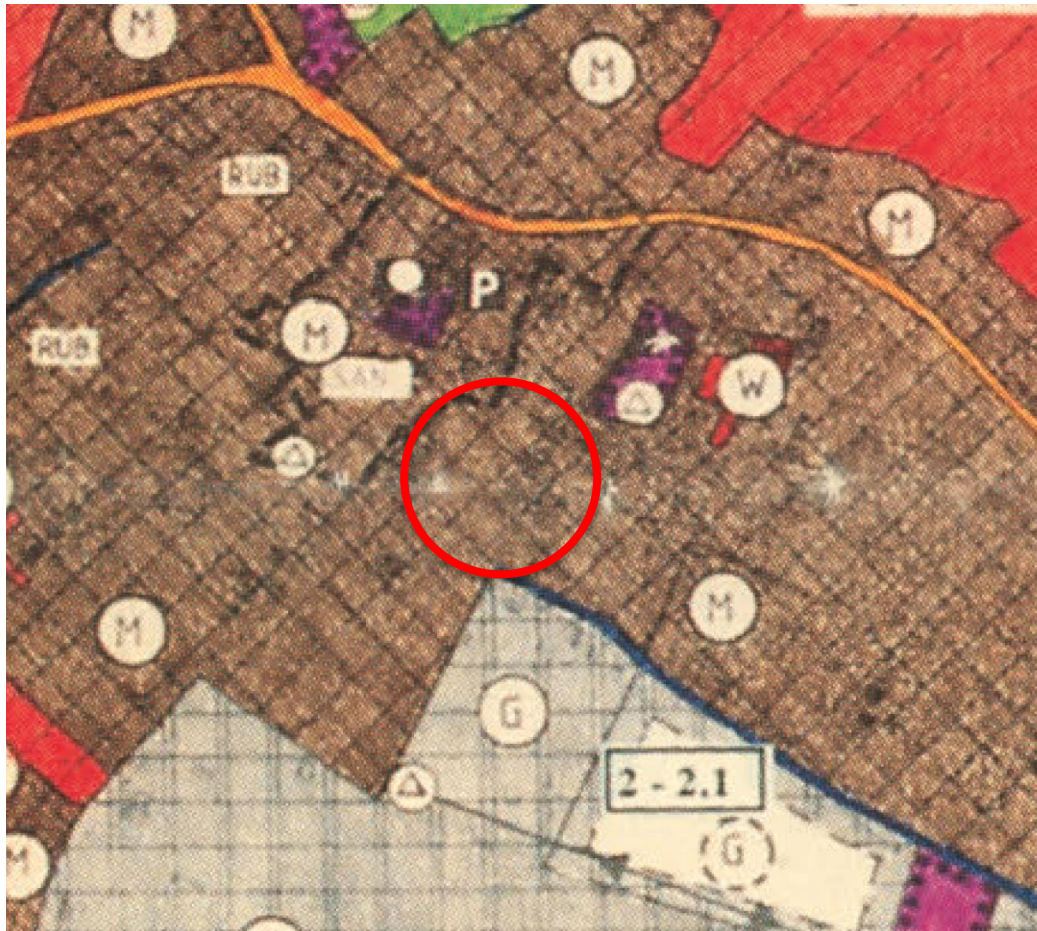


Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeindeverwaltungsverband Plüderhausen-Urbach 13.10.1993

2.3 **Bebauungspläne**

Für das Bebauungsplangebiet besteht der historische Baulinienplan „Ortsbau-plan südlich der Hauptstraße“ von 1932, also kein qualifiziertes Baurecht. Der Plan setzt Baulinien/ Baugrenzen sowie teilweise grüne Vorgartenbereiche entlang der das Plangebiet umschließenden Straßen fest.

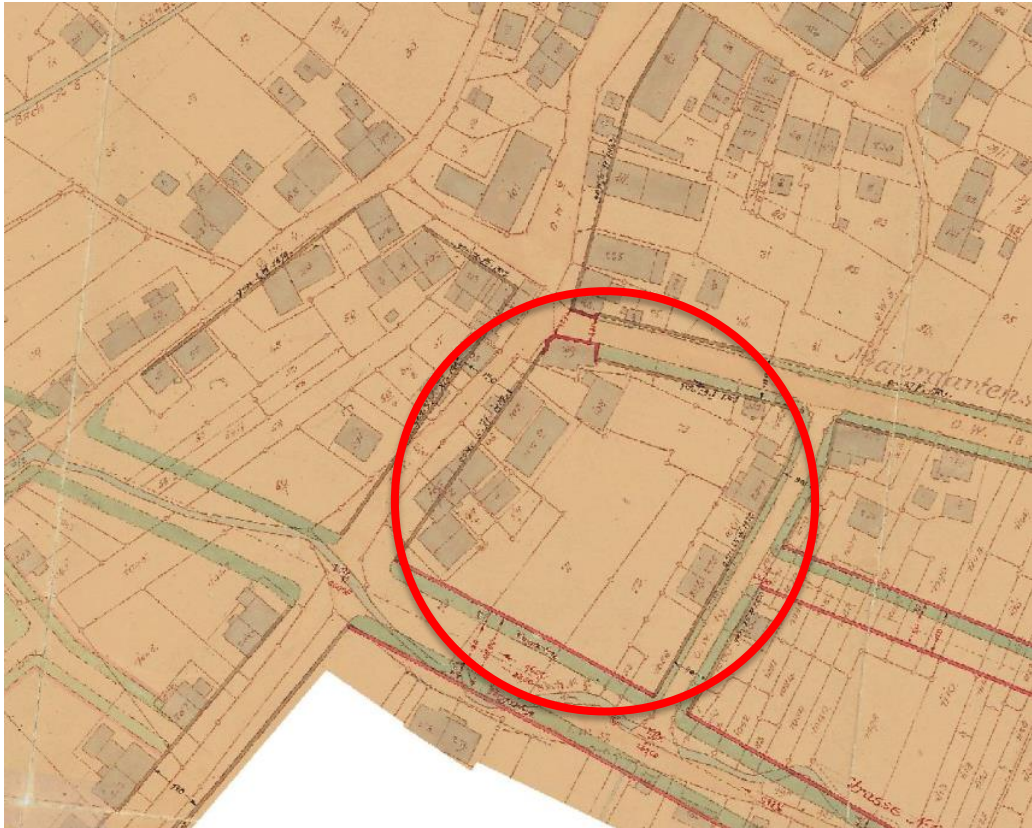


Abbildung 4: Ausschnitt Ortsbauplan „Südlich der Hauptstraße“ aus 1932

Städtebaulicher Rahmenplan

Für das Gemeindegebiet zwischen Rathaus und Bahnhof bzw. Auerbachhalle wurde ein Rahmenplan entwickelt, der Möglichkeiten und Grundsätze für eine bauliche Entwicklung insbesondere auch für das Plangebiet aufzeigt.



Abbildung 5: Ausschnitt Rahmenplan Konrad-Hornschuch-Straße/ Schießgasse, Büro ARP, Stuttgart, 2016).

3 Ziele und Zwecke/ Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet bildet vom Rathausplatz kommend den baulichen Auftakt für die Konrad-Hornschuch-Straße, der wichtigen Nord-Süd-Verbindungen zwischen der Ortsmitte und dem Bahnhof.

Das Plangebiet bietet durch die Nähe zum Ortszentrum mit den bestehenden Versorgungseinrichtungen und der guten verkehrlichen Anbindung (Nähe zum Bahnhof) sehr gute Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung. Nutzungsänderungen im Zuge des Generationswechsels sowie geänderte Wohnstandards und in der Folge entsprechende Anfragen bezüglich Um-, Aus- und Neubaumaßnahmen und nicht zuletzt eine steigende Wohnraumnachfrage, erfordern die Steuerung dieser Veränderungsprozesse im Hinblick auf eine maßstäbliche städtebauliche Entwicklung und das Ziel auch langfristig qualitätsvolles Wohnen insbesondere auch für ältere Menschen und für Menschen mit Behinderung in diesem ortskernnahen Bestandsquartier zu ermöglichen.

Die Neuordnung und Umnutzung im Plangebiet dient dem im Baugesetzbuch verankerten Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und insbesondere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen zu nutzen (§ 1a BauGB). Hierdurch kann eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden. Gleichzeitig wird erforderlicher zusätzlicher Wohnraum geschaffen.

Zur Erreichung dieser städtebaulichen Ziele ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 229 „Austraße/Wilhelmstraße“ erforderlich.

4 Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, da er der Umnutzung und Nachverdichtung einer Fläche im Innenbereich dient. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 7.000 qm. Die Obergrenze für die Grundfläche nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 qm (überbaute Grundfläche) kann damit nicht erreicht werden.

Es sind keine weiteren Bebauungspläne in der Aufstellung, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan werden keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt. Es sind darüber hinaus keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten. Das Plangebiet liegt nicht im Umfeld sogenannter „Störfallbetriebe“.

Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind gegeben.

Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Weiterhin werden die aufgrund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der

planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung ist deshalb entbehrlich. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen.

5 Planungskonzept

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet zu gewährleisten, wurde ein Bebauungskonzept erarbeitet, das als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes dient.

Beim Bebauungsplangebiet handelt es sich um eine innerörtliche, überwiegend von Wohnhäusern und ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstätten geprägte Fläche. Ziel des Konzeptes ist es innerhalb des Plangebietes eine behutsame Umnutzung/ Nachverdichtung zu ermöglichen und gleichzeitig Entwicklungsmöglichkeiten für den Bestand zu schaffen.

Im Hinblick auf die Nähe der Versorgungseinrichtungen im Ortskern bietet die Neuplanung entlang der Maiergartenstraße sehr gute Voraussetzungen für Wohnungen, insbesondere auch für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung.

Der Wegfall der ehemaligen landwirtschaftlichen Wohn- und Betriebsgebäude auf dem Flurstück 73/2 erlaubt es künftig eine klare Baukante zur Fassung der Maiergartenstraße zu schaffen.

Im zentralen Bereich ergänzt ein Punkthaus die kleinteilige Bestandsbebauung am westlichen und östlichen Rand des Quartiers und es entsteht dabei im Zusammenspiel mit der nördlichen und östlichen Randbebauung ein ruhiger privater Wohnhof.

Die vorhandene Wohnbebauung an den Rändern wird planungsrechtlich gesichert und erhält durch entsprechende Festsetzungen darüber hinaus im Falle von Neu- und Umbaumaßnahmen genügend planerischen Spielraum.

Entlang der Wilhelmstraße können einzelne Baulücken im Norden und Süden in kleinteiliger Bauweise geschlossen werden.

Die Neuplanung fügt sich in Verbindung mit einer gestuften Höhenentwicklung (2 bis 3 Geschosse) in die bestehende Topografie und Bebauung ein.

Der südliche Bereich des Plangebietes weist einen wertvollen Baumbestand innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ 100 auf und soll daher als Freibereich erhalten bleiben. Ein Eingriff in das Überschwemmungsgebiet erfolgt lediglich in einem kleinen Teilbereich im Südosten des Plangebietes.

Die bestehenden Retentionsflächen des angrenzenden Maierbaches und ein grüner Gewässerrand für den Bachlauf werden damit langfristig gesichert.

Die Erschließung der geplanten Tiefgarage für die zentrale Neubebauung erfolgt ausgehend von der Maiergartenstraße, da eine Erschließung von Süden, ausgehend von der Austraße, mit Eingriffen in den Maierbach und die bestehende Obstbaumwiese verbunden wäre.

Das Plangebiet wird daher entsprechend der geplanten baulichen Nutzung und unter Berücksichtigung der Nachbarschaft (allgemeines Wohngebiet im Norden, besonderes Wohngebiet im Westen und Mischgebiet im Süden) als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt (siehe auch Ziffer 6.5).

Die gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen wären aufgrund ihres Flächenbedarfs bzw. der zu erwartenden Lärm- und Luftschadstoffemissionen nicht mit der geplanten und in der Umgebung vorhandenen Siedlungsstruktur zu vereinbaren. Die ausgeschlossenen Nutzungen können ggf. an anderen, besser geeigneten Stellen im Gemeindegebiet verwirklicht werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Im Plangebiet wird in den Gebieten WA 3 und WA 4 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, im Gebiet WA 2 von 0,5 und im Gebiet WA 1 von 0,6 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl von 0,4 im Gebiet WA 3 und WA 4 entspricht damit der Obergrenze der Orientierungswerte des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete.

Die Orientierungswert des § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4) kann dagegen durch die Festsetzungen in den Gebieten WA 1 (GRZ 0,6) und WA 2 (GRZ 0,5) überschritten werden.

Die GRZ-Überschreitungen in den Gebieten WA 1 und WA 2 sind aufgrund der örtlichen Grundstücksverhältnisse mit historisch bedingten kleinen Grundstückszuschnitten zur planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Bebauung erforderlich.

Die zulässige Grundfläche für die baulichen Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauGB wird bis zu einer GRZ von 0,8 erhöht.

Dies ist notwendig, um Über- und Unterbauungen des Baugrundstücks für die Unterbringung der geforderten Kfz- und Fahrradstellplätze, der notwendigen Nebenräume sowie sonstiger Nebenanlagen zu ermöglichen.

Die Auswirkungen der o.g. Überschreitungen auf die Umwelt vor allem die natürlichen Bodenfunktionen werden minimiert, indem die festgesetzten Flachdächer der obersten Geschosse in den Bereichen WA 3 und WA 4 eine Begrünung erhalten und die unterbauten Flächen erdüberdeckt und zu großen Teilen begrünt werden.

Des Weiteren wird der Obstbaumbestand im südlichen Teil des Gebietes planungsrechtlich gesichert. Dieser bildet damit künftig eine unverbaubare Freifläche, die gleichzeitig auch als Retentionsfläche für den südlich angrenzenden Maierbach dient. Auch die Bedürfnisse des Verkehrs stehen der geplanten baulichen Dichte nicht entgegen. Die erforderliche Parkierung wird in unterirdischen Garagen nachgewiesen. Die Ausnutzung der Fläche des Plangebiets ist zudem aufgrund der guten Anbindung an den ÖPNV (Bahnhof, mehrere Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe) und der Nähe zu den Versorgungs-, Dienstleistungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen des Ortszentrums von Unterurbach aus städtebaulichen Gründen wünschenswert.

Sonstige öffentliche Belange stehen der geplanten baulichen Dichte nicht entgegen.

Durch die Überschreitung der GRZ -Werten sind damit keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird anhand der Gebäudehöhe (GBH) sowie der Trauf- und Firshöhen (TH/FH), gemessen über der Bezugshöhe (BZH), entsprechend Einscrieb in der Planzeichnung festgesetzt. Die Gebäudehöhe (GBH) kann durch technisch bedingte Aufbauten sowie durch Anlagen zur Energieversorgung Aufbauten um maximal 1,50 m überschritten werden. Des Weiteren ist eine Überschreitung durch Geländer entlang der Attika bis zu einer Höhe von 1,00 m, wenn sie der Absturzsicherung bei Wartungsarbeiten dienen zulässig.

Die Höhenfestsetzungen werden unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes und der Topografie getroffen. Die Festsetzung als Höchstgrenze über der Bezugshöhe sichert eine Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe und schafft gleichzeitig gestalterische Freiheiten bei der Gestaltung des Gebäudes.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche/ Bauweise/ Stellung baulicher Anlagen

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in Form von Baufenstern festgesetzt und ermöglichen unterschiedliche Gebäudelängen, entsprechend dem vorliegenden städtebaulichen Konzept Die Überschreitungsmöglichkeiten in Bezug auf die Baugrenze bieten zusätzliche gestalterische Spielräume für die Gebäudeentwürfe.

Entlang der Maiergartenstraße wird eine Baulinie festgesetzt. Damit wird in Verbindung mit der zurückgesetzten Baulinie Möglichkeiten für eine Parkierung geschaffen ohne den Straßenraum zu verkleinern.

Bauweise

In der festgesetzten offenen Bauweise (o) sind Gebäude nur in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Die Festsetzungen sichern die geplante kleinteilige Bebauung.

Stellung der baulichen Anlagen

Die in der Planzeichnung eingetragene Firstrichtung der Gebäudehauptkörper unterstützt die räumliche Gestaltung des Straßenraumes entsprechend dem städtebaulichen Konzept unter Einbeziehung des Bestandes.

6.4 Offene Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Durch die Verortung und das Zurücksetzen geplanter oberirdischer Garagen und überdachter Stellplätze (Carports) vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche soll insbesondere eine Dominanz von Garagenbauwerken im Straßenraum der angrenzenden Erschließungsstraße vermieden werden.

Um ein attraktives Wohnumfeld (Straßenraum) zu sichern ist mit überdachten Nebenanlagen zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

Darüber hinaus wird in Bezug auf Gerätehütten, Gewächshäuser und Gartenhäuser eine Größenbeschränkung sowie die maximale Anzahl festgesetzt. Hierdurch soll auch in Bezug auf Nebenanlagen eine Dominanz im Straßenraum und auf den Grundstücken mit ihren negativen gestalterischen Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden werden.

6.5 Flächen für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf

Die Ausweisung eines Teilbereichs des Plangebietes (WA 4) als Fläche für Wohngebäude, für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf, erfordert die konkrete Bestimmung des begünstigten Personenkreises. Dieser wird mit „Betreute Wohnungen für alte Menschen und/oder Menschen mit Behinderung“ definiert. Unter diese Definition fallen u.a. Wohnformen, wie das betreute Wohnen, das Pflegewohnen und das Mehrgenerationenwohnen.

Das Baugebiet WA 4 ist daher primär auf die Deckung des Bedarfs an Wohnformen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf, hier Wohnen für alte Menschen und für Menschen mit Behinderung, ausgerichtet.

In der Gemeinde Urbach besteht ein entsprechender Bedarf an alten- und behindertengerechtem Wohnraum. Mit der entsprechenden Festsetzung auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB wird Vorsorge dafür getroffen, dass bei der Entwicklung des neuen Quartiers für diese Bevölkerungsgruppe entsprechende Angebote geschaffen werden.

Die betreffenden Wohnungen müssen ohne die Benutzung von Treppen zugänglich sein und eine rollstuhlgerechte Grundrissorganisation und Wohnungsausstattung aufweisen.

Der im Bebauungsplan festgelegte Bereich soll für die Wohnbedürfnisse dieser Personengruppen vorgehalten werden, da dieser sich durch seine Nähe zum benachbarten Ortskern, mit den dort angesiedelten vielfältigen Versorgungs-, Dienstleistungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen, in optimaler Weise für die Bedürfnisse älterer Menschen und Menschen mit Behinderung eignet. Tägliche Besorgungen können hier problemlos zu Fuß erledigt werden und die zentrale Lage sichert eine niederschwellige Integration in das soziale Leben der Gemeinde.

6.6 Verkehrsflächen

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Zur Sicherung des Baumbestandes und des Gewässerrandstreifens entlang des Maierbachs sind Ein- und Ausfahrten nicht zulässig.

Ein-/ Ausfahrtsbereich für Tiefgaragen

Die Festsetzung von Ein-/ Ausfahrtsbereichen von Tiefgaragen sichert, ergänzend zu den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt, einen sicheren Verkehrsablauf im Bereich der Bestandsstraßen.

Die Festsetzungen dienen der Sicherstellung der Tiefgaragenzufahrten an verkehrstechnisch günstigen Stellen.

6.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Die Festsetzungen der Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für PKW Stellplätze dient, wie auch die Begrünung von Flachdächern der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so minimiert werden.

6.8 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (PFB)

Die Erhaltung des Obstbaumbestandes im südlichen Bereich des Plangebietes und von Bäumen und Sträuchern entlang des Maierbachs, dient neben der Sicherung ökologisch und kleinklimatisch wirksamer Flächenpotenziale auch der Erhaltung eines grünen Gewässerrandstreifens.

Pflanzgebot von Einzelbäumen auf den privaten Baugrundstücken (PFG 2)

Die Neupflanzung von Bäumen (an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sowie auf den privaten Baugrundstücken je angefangene 500 m² Grundstücksfläche) erfolgt nicht nur aus ortsgestalterischen Gründen, sondern auch aufgrund der unter ökologischen, kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Gehölze. Außerdem wird ein durchgrüntes Wohnumfeld gesichert.

Pflanzgebot zur Begrünung von Flachdächern (PFG 2) / Pflanzgebot zur Begrünung von Tiefgaragen (PFG 3)

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung sowie zur Begrünung von Tiefgaragen dienen unter anderem der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so minimiert und teilweise kompensiert werden. Gleichzeitig wirken sich die begrünten Flächen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus und bieten Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

6.9 Bezugshöhe (BZH)

Die Bezugshöhe (BZH) dient als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen. Entlang den Bestandstraßen orientiert sich die Bezugshöhe an der Höhenlage der Straße. Die gewählte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) kann von der Bezugshöhe (BZH) abweichen. Vor dem Hintergrund der vorhandenen Topografie ist damit eine flexible Planung der Höhenlage des Erdgeschosses möglich.

7 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften dienen im Wesentlichen der verträglichen Einfügung der Neubebauung in die unbebaute Umgebung und der Umsetzung der Gestaltungsabsichten des Bebauungsplans sowie der Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild.

7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Es werden Festsetzungen zur Dachform und Dachgestaltung sowie zu Dachaufbauten getroffen.

Mit den Festsetzungen zur Gestaltung der Dachzonen wird der gebietsprägenden Rolle der Dachlandschaft, insbesondere vor dem Hintergrund der Lage im bebauten Innenbereich der Gemeinde Urbach Rechnung getragen. Es soll eine harmonische Einbindung in Bezug zur Umgebungsbebauung sowie eine ruhige Dachlandschaft gesichert werden.

Eine extensive Dachbegrünung für Flachdächer und Flachdächer von Garagen und Carports wird festgesetzt um neben gestalterischen auch ökologischen Aspekten (Rückhaltung von Niederschlagswasser, positive Beeinflussung des Kleinklimas, Biotopfunktion) Rechnung zu tragen.

7.2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Allgemeine Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Es werden Festsetzungen zur allgemeinen Gestaltung der Freiflächen auf den bebauten Grundstücken getroffen.

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zur Minimierung der Bodenversiegelung und zur Regenwasserversickerung überwiegend gärtnerisch anzulegen. In Verbindung mit einer standortgerechten Bepflanzung wird hierdurch insbesondere die Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet.

Stützmauern/ Einfriedigungen/ Standplätze für Restmüll- und Wertstoffbehälter

Es werden Festsetzungen für die Gestaltung von Einfriedigungen, Stützmauern und von Standplätzen für Restmüll- und Wertstoffbehälter getroffen.

Regelungen zu Stützmauern, Einfriedigungen sowie Standplätzen für Restmüll- und Wertstoffbehälter werden aus gestalterischen Gründen festgesetzt, um eine nachteilige Wirkung auf den öffentlichen Raum zu vermeiden und eine harmonische Einbindung der Bebauung und Freiflächen in das Gelände zu sichern.

7.3 Zahl der notwendigen Stellplätze

Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung erfolgt entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Urbach vom 02.05.1996.

Einschränkung der Stellplatzverpflichtung beim Bau von Wohnungen für alte Menschen und Wohnungen für Menschen mit Behinderung.

Erfahrungen beim Bau von altengerechten Wohnungen und Wohnungen für behinderte Menschen zeigen, dass hier von einer geringeren Stellplatzanzahl als in der Landesbauordnung Baden-Württemberg gefordert ausgegangen werden kann.

Eine Einschränkung der geforderten Anzahl an Stellplätzen in Bezug auf Wohnungen für bestimmte Nutzergruppe mit besonderem Wohnbedarf (alte Menschen, Menschen mit Behinderung) trägt dem Rechnung.

8 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind bei allen Baumaßnahmen (Abriss, Umbau, Sanierung, Umgestaltung) zu berücksichtigen.

Um eine Beeinträchtigung der im Untersuchungsgebiet vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten zu ermitteln wurde eine Untersuchung zum Artenschutz (Relevanzprüfung) durchgeführt.

Auf folgende artenschutzrechtliche Untersuchung wird verwiesen:

Ergebnisdokumentation Artenschutzfachliche Übersichtsbegehung am 19.02.2024, Büro Landschaftsökologie + Planung, Schorndorf vom 05.03.2024

Für die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse kann die vorliegende Habitatpotenzialanalyse eine artenschutzrechtliche Prüfung für zukünftig geplante Bauvorhaben im Einzelfall nicht ersetzen. Es ist daher erforderlich, entsprechende Untersuchungen der Artengruppe Vögel und Fledermäuse auf der Vollzugsebene, sobald konkrete Bauvorhaben vorliegen, durchzuführen. Vertiefende Untersuchungen müssen innerhalb der artspezifischen Erfassungszeiten nach Methodenstandard durchgeführt werden. Als Ergebnis dieser Untersuchungen können dann ggf. als Maßnahmen zum Funktionsausgleich erforderlich sein. Zur Kompensation eines möglicherweise eintretenden Verlustes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann ggf. das Anbringen von künstlichen Nisthilfen bzw. Fledermausquartieren im räumlichen Kontext erforderlich werden. Aufgrund fehlender oder ungeeigneter Lebensraumstrukturen und der Verbreitungssituation der einzelnen Arten ist ein Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten bzw. Artengruppen einschließlich ihrer Entwicklungsformen nicht zu erwarten.

Um eine Beeinträchtigung der im Untersuchungsgebiet potenziell oder tatsächlich vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (Vögel, Fledermäuse) durch die geplante Umsetzung des Bebauungsplans auszuschließen, wurden verschiedene Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

Maßnahmen zum Funktionsausgleich

Um eine Beeinträchtigung der im Untersuchungsgebiet potenziell oder tatsächlich vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (Vögel und Fledermäuse) zu ermitteln sind im Rahmen von künftigen Neu-, Umbau- und Abrissvorhaben objektbezogene Artenschutzprüfungen durchzuführen.

Maßnahmen zum Funktionsausgleich werden auf Vollzugsebene für das jeweilige Bauvorhaben festgelegt.

9 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke erfolgt ausgehend von den Bestandsstraßen (Maiergartenstraße, Konrad-Hornschuch-Straße, Wilhelmstraße und Austraße). Die Austraße wird nur teilweise zur Erschließung der bestehenden Grundstücke herangezogen und im übrigen Teil, auf Grund des Verlaufs des Maierbachs, nicht für eine Fahrerschließung vorgesehen.

10 Umweltbelange

Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan Nr, 229 „Austraße / Wilhelmstraße“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich) aufgestellt.

Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Weiterhin werden die aufgrund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung ist deshalb entbehrlich. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen.

Es wird auf die Darstellung der Umweltbelange, Büro Blank vom 05.03.2024 verwiesen (Siehe 16 Anlagen)

„Natura 2000“ – Schutzgebiete

Es befinden sich keine Natura 2000-Gebiete (Vogelschutz, FFH-Gebiete, FFH-Mähwiese) im Plangebiet. Die nächstliegende FFH Mähwiesen MW Nr. 6510011946229447. „Mähwiesen "Au" südlich Urbach“ befindet sich in ca. 50 m Entfernung südöstlich der Austraße.

Schutzgebiete und Schutzkonzepte Arten/ Biotope

Sonstige geschützte Teile von Natur und Landschaft nach § 20 Abs. 2 BNatSchG sowie gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BnatSchG oder § 33 NatSchG liegen im Bereich des Plangebiets nicht vor.

Das nächstliegende Biotop Nr. 371231190514. „Mähwiesen Au südlich Urbach“ befindet sich in ca. 50 m südöstlicher Entfernung südlich der Austraße .

Im Plangebiet befinden sich keine Flächen des Biotopverbunds.

Landschaftsschutzgebiet

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sowie in unmittelbarer Entfernung befindet sich kein Landschaftsschutzgebiet. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet Nr. 1.19.003 Schornbach-, Wieslauf-, Urbach- und Bärenbachtal mit angrenzenden Höhen und Sünchenberg befindet sich in ca. 1 km nördlicher Entfernung.

11 Niederschlagswassermanagement

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Mischsystem. Das Schmutzwasser aus den Gebäuden sowie das Niederschlagswasser der Hof- und Lagerflächen wird über den vorhandenen Mischwasserkanal zur Sammel-Kläranlage Urbach abgeleitet.

Die festgesetzte Begrünung bei Flachdächern und die Verwendung von wasser-durchlässigen Belägen sowie die Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen tragen zu einem verzögerten Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers bei.

Mit der Sicherung der Obstbaumbestände im südlichen Teilbereich des Plangebietes wird zudem eine weitgehend unversiegelte Freifläche dauerhaft gesichert.

Überschwemmungsgebiet/ HQ 100

Entsprechend der interaktiven Karte "Überschwemmungsgebiete" des Landes Baden-Württemberg (www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de) wird das Gebiet WA 3 teilweise bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis des Maierbachs (HQ100) überschwemmt und liegt somit im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Ein Eingriff in das o.g. Überschwemmungsgebiet findet lediglich mit dem Bauwerk WA 3 in geringfügigem Ausmaß statt.

Nach § 78 Abs. 4 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten grundsätzlich untersagt. Nach § 78 Abs. 5 Satz 1 WHG kann die zuständige Behörde abweichend von § 78 Abs. 4 Satz 1 WHG die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage ausnahmsweise genehmigen.

Die wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung § 78 Abs. 5 Satz 1 WHG ist im Baugenehmigungsverfahren einzureichen. Entsprechend des Antrags auf wasserrechtliche Genehmigung sind die vier Voraussetzungen nach § 78 Abs. 5 Nr. 1 a) - d) WHG zu erfüllen.

Die Bezugshöhe ist hochwasserangepasst geplant (BZH bei 261,00 m ü NN und damit 90 cm oberhalb der HQ100-Wasserspiegellage).

Gewässerrandstreifen

Der Maierbach verläuft in einem Geländeeinschnitt südlich des Plangebiets. Es wurde der Gewässerrandstreifen nach §29 WG im Bereich des Plangebiets im Abstand von 5 m zur Böschungsoberkante festgelegt.

12 Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel

Die Ziele des Bundesklimaschutzgesetzes sind gemäß § 13 KSG des Bundes in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Zweck des Bundes-Klimaschutzgesetzes gemäß § 1 KSG und die nationalen Klimaschutzziele gemäß § 3 KSG sind zu beachten und im Rahmen der Planung mit anderen Belangen abzuwägen.

Gemäß § 14 KSG können die Länder unbeschadet der Vereinbarkeit mit Bundesrecht eigene Klimaschutzgesetze erlassen. Gemäß § 7 Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KlimaG-BW), in Kraft getreten am 11.02.2023, sind die Ziele dieses Gesetzes auch auf Ebene der Bauleitplanung bestmöglich zu berücksichtigen. Entsprechende Verwaltungsvorschriften liegen hierzu noch nicht vor.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.229 „Wilhelmstraße/ Austraße“ entspricht dem Ziel für einen sparsamen Umgang mit Boden und für eine Stadtentwicklung im Sinne einer geordneten Nachverdichtung und Umnutzung im Innerortsbereich. Die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich kann dadurch reduziert werden. Innerhalb des Plangebietes, das einen bisher untergenutzten Standort im zentralen Bereich von Urbach darstellt, soll eine entsprechende Nachverdichtung erfolgen.

Die Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung - PVPf-VO) vom 11. Oktober 2021 ist zu beachten. Eine Kombination von Photovoltaikanlagen über der Dachbegrünung ist im Bebauungsplan durch Festsetzungen ermöglicht.

Begrünungsmaßnahmen

Die Begrünungsmaßnahmen sowie die Erhaltung von Gehölzen im Gebiet und die Begrünung von Flachdächern erfolgt nicht nur aus ortsgestalterischen Gründen, sondern auch auf Grund der unter kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Gehölze.

Energie

Die Ausrichtung der geplanten Gebäude und eine kompakte Baustruktur bilden die Grundlage für ein nachhaltiges Energiekonzept mit der Möglichkeit für eine wirtschaftliche Nutzung der Solarenergie in Bezug auf Solarthermie- und die Stromproduktion mittels Photovoltaikanlagen.

13 Ver- und Entsorgung

Allgemein

Die Energie- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen ist für das Plangebiet über das bestehende Leitungsnetz in den Bestandsstraße gesichert bzw. wird bei Bedarf angepasst.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Mischsystem. Das Schmutzwasser aus den Gebäuden sowie das Niederschlagswasser der Hof- und Lagerflächen wird über den vorhandenen Mischwasserkanal zur Sammel-Kläranlage Urbach abgeleitet.

Die festgesetzte Begrünung bei Flachdächern und die Verwendung von wasser-durchlässigen Belägen sowie die Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen tragen zu einem verzögerten Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers bei.

Mit der Sicherung der Obstbaumbestände im südlichen Teilbereich des Plangebietes wird zudem eine weitgehend unversiegelte Freifläche dauerhaft gesichert.

Mobilität

Das Plangebiet ist über das vorhandene Straßennetz (Hauptstraße, Konrad-Hornschuch-Straße) für den Kfz-Verkehr gut erschlossen.

Es befindet sich eine Bushaltestelle (Haltestelle Urbach K.-Hornschuch-Str.) der Linie 249 (Schorndorf Bahnhof – Urbach Bahnhof) nördlich (ca. 50 m) sowie Bushaltestellen (Haltestelle Urbach Hauptstraße) der Linie 243 und 248 (Schorndorf Bahnhof – Urbach -Plüderhausen) nordwestlich (ca. 200 m) des Plangebiets in fußläufiger Entfernung.

Der Bahnhof von Schorndorf mit Anschluss an regionale Züge sowie an die S-Bahn ist in ca. 5 Gehminuten erreichbar.

14 Planverwirklichung

Zum Vollzug des Bebauungsplans sind teilweise bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Im Gebiet WA 4 befindet sich das Flurstück 1160 (Maiergartenstraße) teilweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

15 Planungsdaten

Gesamtfläche Plangebiet 0,7 ha

Allgemeines Wohngebiet (WA) 0,7 ha

16 Anlagen

Darstellung der Umweltbelange, Büro Blank Landschaftsarchitekten, Stuttgart vom 05.03.2024

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Urbach,
Stuttgart, den 05.03.2024

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)