

Bauleitplanung im Beteiligungsverfahren Bebauungsplan Nr. 253 Mühläcker VI – Änderung I“

Der Gemeinderat der Gemeinde Urbach hat am 25.03.2025 in öffentlicher Sitzung aufgrund von § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 a BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 253 „Mühläcker VI – Änderung I“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wird hiermit bekannt gegeben. Der Gemeinderat hat am 25.03.2025 den Entwurf dieses Bebauungsplans anerkannt und dessen Veröffentlichung beschlossen. Der Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gestrichelt umrandet. Er hat eine Größe von ca. 0,20 ha und umfasst das Flurstück Nr. 4391 sowie Teile der Flurstücke Nr. 300/5 und Nr. 4311 jeweils der Gemarkung Oberurbach.

Hinweise gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch:

1. Die Öffentlichkeit kann den Entwurf des Bebauungsplans (planungsrechtliche Festsetzungen) einschließlich Örtlicher Bauvorschriften (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) und Begründung im Zeitraum vom 11.04. bis 14.05.2025 (je einschließlich) einsehen.
2. Zusätzlich können die unter Nr. 1 genannten Unterlagen im Zeitraum vom 11.04. bis 14.05.2025 während der Sprechzeiten des Bürgermeisteramts Urbach (Dienstags, Donnerstags und Freitags vormittags von 8.00 – 12.00 Uhr, Montags nachmittags von 14.00 – 18.00 Uhr; im Flur des Ortsbauamts, Am Rathaus 1, eingesehen werden. Die Einsichtnahme ist Samstags, Sonntags und an Feiertagen nicht möglich.
3. Während der Dauer der unter Nr. 1 genannten Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden.
4. Stellungnahmen sollen elektronisch per E-Mail an bauamt@urbach.de übermittelt werden. Sie können aber auch auf anderem Weg abgegeben werden, z.B. in Textform per Brief an das Bürgermeisteramt Urbach, Ortsbauamt, Konrad-Hornschuch-Straße 12, 73660 Urbach. Stellungnahmen sollen die volle Anschrift des Verfassers und ggf. auch die Bezeichnung des betroffenen Grundstücks, Gebäudes und des Bebauungsplanes enthalten. Abgegebene Stellungnahmen werden im Wortlaut ohne Angabe des Verfassenden in der öffentlichen Gemeinderatsvorlage wiedergegeben.
5. Stellungnahmen, die nicht fristgerecht abgegeben werden, können bei der Beschlussfassung über Bebauungspläne unberücksichtigt bleiben.

Hinweise gemäß § 13 a Abs. 3 Baugesetzbuch:

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt wird. Die Voraussetzungen hierfür sind, dass kein Vorhaben Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist und dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Vom Umweltbericht, von der Umweltprüfung, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung (§ 13 a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB) wird abgesehen.

Lageplan/Zeichnerische Festsetzungen
Textteil/Textliche Festsetzungen
Begründung



Gemeinde Urbach

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Nr. 253 Mühläcker VI – Änderung I
als Bebauungsplan der Innentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Planungsrechtliche Festsetzungen
gemäß § 9 BauGB

Örtliche Bauvorschriften
gemäß § 74 LBO

E N T W U R F
– STAND 10.03.2025 –

Bearbeitung:

Studio Stadtlandschaften
Stadtplanung Architektur GmbH
Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart
www.studiostadtlandschaften.de • info@studiostadtlandschaften.de

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3.7.2023 I Nr. 176

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)

Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehende planungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft. Die Satzung über die Festlegung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße vom 03.04.1996 bleibt rechtskräftig.

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO

Nr. 1 Wohngebäude,

Nr. 2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

Nr. 4 Gartenbaubetriebe,

Nr. 5 Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 – 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß den Eintragungen durch folgende Festsetzungen festgesetzt:

2.1 GRZ Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

2.2 Höhenlage der Bezugshöhe zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 i.V.m. § 9 Abs.3 BauGB u. § 18 BauNVO)

Die Bezugshöhe zum Maß der baulichen Nutzung wird laut Planeintrag festgesetzt.

Von der festgesetzten Bezugshöhe darf nach oben um 0,5 m und unten um maximal 0,3 m abgewichen werden.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bei Gebäuden mit geneigtem Dach (Satteldach) durch die maximale Wandhöhe (WH_{max.}) und die maximale Firsthöhe (FH_{max.}) festgesetzt.

Die maximale Wandhöhe (WH_{max.}) bei Satteldächern beträgt 10,0 m.

Die maximale Firsthöhe (FH_{max.}) bei Satteldächern beträgt 15,0 m.

Bei untergeordneten Dachflächen bis 35 m², sofern als Flachdach zulässig und ausgeführt, ist die maximale Wandhöhe (WH_{max.}) von 10,0 m gleich dem obersten Gebäudeabschluss.

Die Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen der nach Ziff. A 2.2 ermittelten Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

Die Firsthöhe- (FH) ist das Maß zwischen der nach Ziff. A 2.2 ermittelten Bezugshöhe und dem höchsten Punkt des Gebäudes, beim Satteldach der First.

Überschreitungen der festgesetzten maximalen Firsthöhe- (FH) bzw. Wandhöhe (WH) durch technische Aufbauten und Kamine können ausnahmsweise zugelassen werden.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO)

- laut Planeintrag -
 - o = offene Bauweise

4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- laut Planeintrag -

Die Gebäudestellung ist entsprechend der Richtungspfeile auszurichten.

5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

- Baugrenzen laut Planeintrag -

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

6 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2, Nr. 4 BauGB, § 12, § 14, § 23 BauNVO)

6.1 Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, sofern sie keine Gebäude sind, sind allgemein zulässig.

Nebenanlagen als Gebäude sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausschließlich außerhalb der Vorgartenfläche (Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche) und außerhalb der Pflanzgebotsfläche Pfg1 (Ziffer 9.2) bis zu einer (Gesamt-) Größe von max. 25 m³ umbauten Raum zulässig.

6.2 Offene Stellplätze (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Offene Stellplätze nach § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.3 Garagen und überdachte Stellplätze, Tiefgaragen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig, wenn ein Mindestabstand von 5,5 Metern von der öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird.

Tiefgaragen sind innerhalb der Baugebietsfläche allgemein zulässig. Ziffer A 8.3 für nicht überbaute Bereiche baulicher Anlagen ist zu berücksichtigen.

7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- laut Planeintrag -

Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Gehweg – ist entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt.

8 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)

8.1 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis 5° Dachneigung mit einer Größe von mehr als 12,0 m² sind zu begrünen.

Die Begrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm auszuführen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht auch unabhängig von auf dem Dach aufgestellten Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken.

Ausgenommen von der Dachbegrünung sind Flachdachbereiche bis 20 m² Grundfläche, die als Dachterrasse genutzt werden.

8.2 Ableitung von Niederschlagswasser

Im Plangebiet ist eine in Schmutz- und Regenwasser getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten.

Zur Entlastung des Kanalsystems sowie um die Überschwemmungsgefahr bei Starkregenereignissen zu mindern und den Wasserhaushalt zu schonen ist pro Grundstück eine Regenwasserrückhalteanlage herzustellen. Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser neu errichteter Gebäude sowie das auf befestigten Freiflächen anfallende Regenwasser ist getrennt zu sammeln und innerhalb des Baugrundstücks mithilfe einer Regenwasserrückhalteanlage zurückzuhalten, soweit möglich zu versickern oder gedrosselt in den im Straßenraum zu verlegenden Regenwasserkanal abzuleiten.

Die Anlage ist nach anerkannten Regeln der Technik in Abhängigkeit zur angeschlossenen Grundstücksgröße zu planen und zu bemessen (2 m³ Retentionsvolumen je 100 m² abflusswirksamer Fläche). Die Art der gewählten Anlage (ober- oder unterirdisch, Teich, Zisterne, Behälter, "Raintank", etc.) ist dem Vorhabenträger freigestellt.

Der nachgewiesene Drosselabfluss darf 0,15 l/s / je 100 m² abflusswirksamer Fläche nicht überschreiten.

8.3 Erdüberdeckung von Unterbauungen

Die nicht überbauten Bereiche oberhalb von baulichen Anlagen, die unterhalb der Geländeoberfläche verbleiben, sind mit mindestens 0,6 Metern Erdüberdeckung auszuführen.

9 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.1 Allgemeines Pflanzgebot – Einzelbäume

Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein bestehender Baum zu erhalten oder ein Baum entsprechend der Artenverwendungsliste oder ein hochstämmiger Obstbaum (Obstbäume auf mittelstarker Grundlage) zu pflanzen.

Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung: Stammumfang von mindestens 16-18 cm (16/18)

9.2 Pflanzgebot Pfg1 – Grüner Quartiersauftakt

Die Fläche grüner Quartiersauftakt ist von Versiegelung freizuhalten und gärtnerisch als Ansaat und Pflanzflächen anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Innerhalb der Fläche Pfg1 sind zwei hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (16/18) (Bäume auf mittelstarker Grundlage) anzupflanzen, entsprechend Artenverwendungsliste (siehe Ziff. D).

9.3 Pflanzgebot Pfg2 – Bäume zum öffentlichen Raum

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (16/18) (Bäume auf mittelstarker Grundlage) anzupflanzen, entsprechend Artenverwendungsliste (siehe Ziff. D). Die Anzahl der Bäume ist einzuhalten. Die Pflanzstandorte können von der Plandarstellung um bis zu 5,0 m abweichen.

Die Baumstandorte sind mit einer Grünfläche/Baumscheibe von mindestens 5 m² auszustatten. Bei Neupflanzungen ist ein ausreichend durchwurzelbarer Raum sicherzustellen (Baumgrubenvolumen mindestens 12 m³).

Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung: Stammumfang von mindestens 16-18 cm (16/18)

9.4 Für die Pflanzgebote 9.1- 9.3:

Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall sind diese spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Auf die geforderte Anzahl der Baumpflanzungen nach A 9.1 können die Bäume nach Ziffern A 9.2-9.3 angerechnet werden.

10 Flächen für Straßenbeleuchtung sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 BauGB i.V.m. § 126 BauGB)

Die Gemeinde ist gem. § 126 Abs.1 BauGB berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

B Örtliche Bauvorschriften

1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

- laut Planeintrag –

Die zulässige Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude ist das Satteldach mit einer Dachneigung von 25° bis 40°.

Untergeordnete Dachflächen bis 35 m² dürfen auch als Flachdach mit einer Dachneigung von 0° - 5° ausgeführt werden.

Aneinandergebaute Garagen/ Carports sind in Traufhöhe, Dachform und Dachneigung aufeinander abzustimmen.

1.2 Dacheindeckung (Hauptgebäude)

Für die Dacheindeckung von Dächern mit einer Dachfläche von mehr als 12 m² werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Geneigte Dächer oder Dachabschnitte sind mit unglasierten, nicht reflektierenden Dachziegeln oder Betonsteinen in helleren roten bis braunen Farbe sowie anthrazit einzudecken.
- Für Dachaufbauten sind auch nicht reflektierende Metalleindeckungen zulässig. Als Metalleindeckung dürfen, aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes, nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

Solaranlagen sind allgemein zulässig.

1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind nur bei geneigten Dächern ab einer Neigung von mindestens 35° zulässig.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Die Länge aller Dachaufbauten darf in Summe 50% der Länge des dazugehörigen Dachabschnittes nicht überschreiten. Die Höhe der Gauben (Ansichtshöhe), gemessen vom Anschluss mit dem Hauptdach bis zur Unterkante ihrer Dachdeckung, beträgt maximal 1,60m.

Solarkollektoren sind auf Dachflächen zulässig.

Solarkollektoren sind bei einer Dachneigung von > 15° gleich der Dachneigung aufzulegen; Aufständereien sind dann unzulässig.

2 Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und an Gebäuden nur in der Erdgeschosszone zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind auf eine Höhe von 2,0 m und einer Ansichtsfläche von 1,5 m² begrenzt.

Dynamische Werbeanlagen in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen sind, sofern sie nicht der inneren Erschließung oder als Stellplatz dienen, gärtnerisch bzw. gemäß Vorgaben der textlichen Festsetzungen (Pflanzgebote) anzulegen und zu pflegen. Sie sind grundsätzlich von Versiegelungen, Teilversiegelung oder sonstigen Nutzungen frei zu halten.

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit sind lose Material- und Steinschüttungen (Steingärten) zur Gestaltung der unbebauten Flächen unzulässig.

3.1 Oberflächengestaltung von Stellplätzen, Zufahrten, Fußwegen und befestigten Freiflächen

Die Flächen für Wege, die der inneren Erschließung der baulichen Anlagen dienen, sowie Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien (z.B. wassergebundene Wegedecke, Rasenpflaster, usw.) herzustellen oder das anfallende Oberflächenwasser in angrenzende, unversiegelte Bereiche abzuleiten und dort zu versickern.

Ein Befestigungsgrad (nicht versickerungsfähiger Flächen) über 0,51 ist nur mit Retentionsanlagen zulässig. (siehe auch Ziff. B 6)

4 Freileitungen

Im gesamten Plangebiet sind oberirdische Niederspannungs- und Schwachstromleitungen sowie oberirdische Telefonleitungen unzulässig.

5 Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO i.V.m. § 37 Abs. 1 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO wird die Stellplatzverpflichtung für Wohngebäude in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung wie folgt festgesetzt:

- bei bis zu 50 m² Wohnfläche: 1,0 Stellplätze je Wohneinheit
- zwischen 50 und 120 m² Wohnfläche: 1,5 Stellplätze je Wohneinheit
- bei mehr als 120 m² Wohnfläche: 2,0 Stellplätze je Wohneinheit

Halbe Stellplätze im Gesamtergebnis werden aufgerundet.

Stellplatzzahlen für andere Nutzungen ergeben sich aus der VwV Stellplätze.

6 Rückhaltung/ Ableitung von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Bei neu errichteten Gebäuden ist anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Freiflächen getrennt zu sammeln und zu versickern bzw. zurückzuhalten. Sollte dies nicht möglich sein, ist anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Freiflächen gedrosselt an einen öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

Zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers ist auf den Baugrundstücken eine Regenwasserretention durch geeignete Anlagen in hinreichender Dimensionierung von 2 m³ Retentionsvolumen je 100 m² abflusswirksamer Fläche vorzusehen (Retentionszisterne mit Drosselablauf o. Ä.).

Die Regenwasserrückhalteinrichtungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.

C Kennzeichnungen und Hinweise

1 Altlasten / Bodenbelastungen

Mühlstraße 92, Flurstück Nr. 4391, Urbach, Gemarkung Oberurbach ist wegen relevanter gewerblicher Nutzungen (Tankstelle, Kfz-Werkstatt) als Altlastenverdachtsfläche „Altstandort Mühlstr. 92“ im Bodenschutz- und Altlastenkataster als BAK-Fläche Nr. 01405_000 erfasst und wie folgt bewertet:

Wirkungspfad	Datum	Handlungsbedarf - Kriterium
Boden – Grundwasser	15.10.2007	B-Belassen – Anhaltspunkt; derzeit keine Exposition

Es liegen Unterlagen vor, die Einzelheiten zu den Gegebenheiten und Historische Untersuchungen darlegen. Ergebnisse von Untergrunduntersuchungen liegen nicht vor.

Nach aktuellem Kenntnisstand besteht ein Gefahrenverdacht durch Altlasten im Zusammenhang mit einer Änderung der Expositionsbedingungen, wie es im Zusammenhang mit Abbruch- und Tiefbaumaßnahmen zu erwarten wäre. Bei unveränderter Nutzung sind bis auf Weiteres keine Maßnahmen erforderlich.

Bei Nutzungsänderung / Umbaumaßnahmen mit Eingriff in den Untergrund und daraus folgender Änderung der Expositionsbedingungen ist - nach Abstimmung des Vorgehens mit dem Amt für Umweltschutz im Landratsamt - eine orientierte Untersuchung (OU, gemäß den Kriterien der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg) durch ein Ingenieurbüro mit Erfahrung in der Altlastenbearbeitung durchzuführen.

Es ist mit Mehraufwand für die fachgutachterliche Begleitung der Tiefbaumaßnahmen und ggf. durch erhöhte Entsorgungskosten zu rechnen.

2 Artenschutz

Abriss von Gebäuden bzw. Gebäudesanierungen

Vor dem Abriss von Gebäuden bzw. Gebäudesanierung ist eine Begehung durch eine fachkundige Person zum Ausschluss von potenziellen Fledermausquartieren (z.B. Dachstühle) durchzuführen und zu dokumentieren. Parallel dazu kann im Zuge der Begehung die Gebäude auf mögliche Vogelbrutplätze untersucht werden. Ggfs. sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Beachtung sensibler Zeiten) und Ausgleichsmaßnahmen (Angebot geeigneter Ersatzquartiere) zu berücksichtigen und mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt abzustimmen.

Umweltfreundliche Außenbeleuchtung

Nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt und auf die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich sind gemäß § 21 Abs. 1 NatSchG zu vermeiden. Die Außenbeleuchtung ist mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Vogelfreundliches Bauen mit Glas

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind an großflächigen Fensterfronten geeignete Maßnahmen (z.B. Einbau von für Vögel sichtbare Scheiben, Vogelschutzglas oder andere vergleichbare Maßnahmen) zu treffen. Auf die Arbeitshilfe der Schweizerischen Vogelwarte Sempach (2012) wird verwiesen.

Durchlässigkeit von Einfriedungen und Falleneffekte

Bei toten Einfriedungen ist auf einen Mindestbodenabstand von 15 – 20 cm zu achten, um die Kleintierdurchlässigkeit zu gewährleisten. Schächte sind so anzulegen, dass keine Kleintierfallen entstehen (durch Abdeckungen oder Ausstiegshilfen).

Anlagebedingt können Tiere durch technische Anlagen, Barrieren oder Schächte geschädigt oder getötet werden. Um Verletzungen oder Tötungen von Individuen zu verhindern, sind anlagebedingte Falleneffekte zu vermeiden bzw. ausreichend zu sichern. Zum besonderen Schutz von Kleintieren sind Keller-, Licht- u. a. Schächte mit feinmaschigem, rostfreien (Draht-) Geflecht gegen Hineinfallen zu sichern (Maschen-weite < 0,5 cm).

3 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen. Das Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamts Rems-Murr-Kreis ist zu beachten.

Für Vorhaben ist ein Erdmassenausgleich gemäß § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG vom 17.12.2020) anzustreben. Ziel ist, dass bei der Bebauung zu erwartende Aushubmassen vor Ort wiederverwendet werden können, um überschüssigen Erdaushub zu vermeiden. Für nicht verwendbare Aushubmassen ist die ordnungsgemäße Entsorgung sicherzustellen.

4 Beseitigung von Niederschlagswasser

Auf das Merkblatt „Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ des Landratsamts Rems-Murr-Kreis wird verwiesen.

5 Grundstückszu- und abfahrten / Sichtfelder

Bei den Ein- und Ausfahrten von der Mühlstraße (K 1880) sind entsprechende Sichtfelder (3x70 m bei 50 km/h) nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) vorzusehen.

6 Immissionsschutz

Zur Vermeidung einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach DIN 4109 sind ggf. Maßnahmen zu ergreifen. Entsprechende Gutachten sind ggf. im Rahmen des Bauvorhabens zu erbringen.

7 Bodendenkmale

Sollten bei der Durchführung von Bodeneingriffen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Auf mögliche Kostentragungspflichten von Investoren und Bauherren für eventuell notwendige Sondierungsmaßnahmen und Rettungsgrabungen, bzw. baubegleitende Befundaufnahmen wird vorsorglich hingewiesen.

8 Starkregengefahr

Gemäß Starkregengefahrenkarte (Begründung 7.3) sind bei extremen Abflussereignissen mit Überflutungen zu rechnen. Eine schadenvermeidende Bauweise und ggf. Schutzmaßnahmen sind zu berücksichtigen.

D Artenverwendungsliste

Bei Anpflanzungen sollten bevorzugt **gebietsheimische** Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ aus der nachfolgenden Liste verwendet werden. Diese sind **fett** markiert.¹

Mit * gekennzeichnete Arten sind der Auswahl aus der GALK-Straßenbaumliste „Zukunftsbäume für die Stadt“² entnommen. Spezielle Sorten werden hier nicht gesondert aufgeführt. Die Nadelgehölze (Koniferen), wie z. B. Lebensbaum (Thuja), Wacholder, Lärche, Kiefer, Tanne, Fichte sind nicht typisch für den Naturraum und daher zur Umsetzung von Pflanzgeboten nicht zulässig. Das Anpflanzen von Eiben ist dagegen zulässig.

Die einzelnen Gehölzarten sind vor Anpflanzung auf ihre Standorteignung und Verwendung zu prüfen. Bei der Pflanzung von Großbäumen ist der hohe Platzbedarf zu berücksichtigen, den der Baum benötigt, wenn er langfristig gesund und prägend Bestand haben soll. Bei engen Pflanzverhältnissen empfiehlt sich eher die Pflanzung von Bäumen II. Ordnung, einschließlich der Obstbäume. Auf eventuelle Konflikte zwischen fruchttragenden Gehölzen und dem ruhenden Verkehr wird hingewiesen.

Deutscher Name	Botanischer Name	Wuchsklasse
Großbäume, 20 bis 30 m		
Spitz-Ahorn*	<i>Acer platanoides</i>	I. Ordnung
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	I. Ordnung
Roskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	I. Ordnung
Ginkgo*	<i>Ginkgo bilboa</i>	I. Ordnung
Trauben-Eiche*	<i>Quercus petraea</i>	I. Ordnung
Stiel-Eiche*	<i>Quercus robur</i>	I. Ordnung
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	I. Ordnung
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>	I. Ordnung

Kleinbäume und mittelhohe Bäume, 7 bis 20 m		
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	II. Ordnung
Birke	<i>Betula pendula</i>	II. Ordnung
Felsenbirne*	<i>Amelanchier laevis</i>	II. Ordnung
Hainbuche*	<i>Carpinus betulus</i>	II. Ordnung
Kornelkirsche*	<i>Cornus mas</i>	II. Ordnung

¹ Landesamt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Naturschutz-Praxis, Landschaftspflege 1: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg. Das richtige Grün am richtigen Ort. – 1. Auflage 2002

² Bund deutscher Baumschulen (BdB) e.V., Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) e.V. (Hrsg.): Zukunftsbäume für die Stadt – Auswahl aus der GALK-Straßenbaumliste

Baumhasel*	<i>Corylus colurna</i>	II. Ordnung
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	II. Ordnung
Apfeldorn*	<i>Crataegus lavalleyi</i>	II. Ordnung
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	II. Ordnung
Pflaumenblättriger Weißdorn*	<i>Crataegus x prunifolia</i>	II. Ordnung
Blasenescle*	<i>Koeleruteria paniculata</i>	II. Ordnung
Amberbaum*	<i>Liquidambar styraciflua</i>	II. Ordnung
Baummagnolie*	<i>Magnolia kobus</i>	II. Ordnung
Hopfenbuche*	<i>Ostrya carpinifolia</i>	II. Ordnung
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	II. Ordnung
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	II. Ordnung
Schnurbaum*	<i>Sophora japonica</i>	II. Ordnung
Mehlbeere*	<i>Sorbus aria</i>	II. Ordnung
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	II. Ordnung
Schwedische Mehlbeere*	<i>Sorbus intermedia</i>	II. Ordnung
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>	II. Ordnung
Europäische Eibe	<i>Taxus baccata</i>	II. Ordnung
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>	II. Ordnung
Feldulme	<i>Ulmus minor</i>	II. Ordnung

Obstbäume (Hochstämme ab 1,6 m Kronenansatz)
Apfel-, Birnen-, Kirsche-, Pflaumen-, Quitten- Bäume

Sträucher		
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>	
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	
Echte Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>	
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>	
Weiden Arten	<i>Salix div. spec.</i>	
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>	
Europäische Eibe	<i>Taxus baccata</i>	
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	



Gemeinde Urbach

**BEGRÜNDUNG gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
ZUM BEBAUUNGSPLAN mit örtlichen Bauvorschriften**

Nr. 253 Mühläcker VI – Änderung I

als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

– STAND 10.03.2025 –

Bearbeitung:

Studio Stadtlandschaften

Stadtplanung Architektur GmbH

Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart

www.studiostadtlandschaften.de • info@studiostadtlandschaften.de

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangssituation.....	3
1.1 Ziel und Zweck der Planung	3
1.2 Erfordernis der Planaufstellung und Verfahrensstand	3
1.3 Lage und Umfang des Plangebiets.....	3
2 Städtebauliche Rahmenbedingungen – Strukturplanung.....	4
3 Übergeordnete Planaussagen / Planungsrechtliche Situation.....	7
3.1 Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz	7
3.2 Landesentwicklungsplan und Regionalplan Region Stuttgart.....	8
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan).....	9
3.4 Bestehende rechtskräftige Bebauungspläne	9
4 Rechtsverfahren.....	11
5 Bestandssituation und Rahmenbedingungen	12
5.1 Vorhandene Nutzung.....	12
5.2 Erschließungsstruktur und ruhender Verkehr	12
5.3 Topografie.....	12
5.4 Ver- und Entsorgung.....	12
5.5 Altlasten / Bodenbelastungen	13
5.6 Immissionen.....	13
6 Belange des Umweltschutzes.....	13
6.1 Umweltbericht / Umweltauswirkungen.....	13
6.2 Ermittlung der Planauswirkungen	14
6.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung.....	14
6.4 Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG	14
7 Hochwasserrisikomanagement.....	15
7.1 Hochwasser	15
7.2 Oberirdische Gewässer	15
7.3 Starkregen	15
8 Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen	15
8.1 Art der baulichen Nutzung	15
8.2 Maß der baulichen Nutzung.....	16
8.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	17
8.4 Nebenanlagen	17
8.5 Stellplätze, Carports und Garagen	18
8.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Gehweg	18

8.7 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
8.8 Pflanzgebote und Pflanzbindungen	19
8.9 Flächen für Straßenbeleuchtung sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen.....	19
9 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften.....	19
9.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	19
9.2 Werbeanlagen	20
9.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	20
9.4 Freileitungen	21
9.5 Anzahl der notwendigen Stellplätze.....	21
9.6 Rückhaltung/ Ableitung von Niederschlagswasser.....	21
10 Flächenbilanz	21

1 Ausgangssituation

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 253 Mühläcker VI – Änderung I beabsichtigt die Gemeinde Urbach eine maßvolle Nachverdichtung im bebauten Innenbereich. Das bisher gemischt genutzte Teilflurstück Nr. 4391 soll in den kommenden Jahren einer Nachverdichtung für überwiegend dem Wohnen unterzogen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die bauliche Entwicklung nach Art und Maß den Anforderungen einer zeitgemäßen Entwicklung in Abstimmung gegenüber dem Bestand zu steuern und eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen. Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 185 weist innerhalb dieses Bereichs ein Mischgebiet und überwiegend an der Bestandsbebauung ausgerichtete überbaubare Grundstücksflächen aus, sodass eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 185 die Grundlage für das Ziel der Wohnraumschaffung darstellt.

Wohnraum in attraktiver Lage mit einer bestehenden Infrastruktur und der Nähe zum Ortskern kann geschaffen werden. Damit wird dem allgemeinen Mangel an Wohnraum entgegenge wirkt. Des Weiteren wird dem allgemeinen Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie dem Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung nachgekommen.

Mit dem Strukturkonzept des Planungsbüros Wick+Partner (heute: Studio Stadtlandschaften) aus Stuttgart liegt ein städtebauliches Konzept vor, das die Grundlage für die konkrete Bauleitplanung dient.

1.2 Erfordernis der Planaufstellung und Verfahrensstand

Ausgelöst durch planerische Überlegungen für das Ecke Mühlstraße/Kapffstraße gelegene Grundstück Mühlstraße 92 hat der Gemeinderat am 27.09.2022 (vgl. SV 141/2022) das Büro Wick+Partner (heute: Studio Stadtlandschaften) aus Stuttgart mit städtebaulichen Beratungsleistungen für dieses Grundstück und das angrenzende Gebiet Mühlstraße/ Schurwaldstraße/ Kapffstraße beauftragt.

In der Sitzung des Technischen Ausschusses am 14.03.2023 (vgl. SV 038/2023) wurden die vier Konzeptansätze des Strukturplans Mühläcker VII vorgestellt und diskutiert und die Gemeindeverwaltung beauftragt, die Strukturanalyse und die vier Konzeptansätze mit den Eigentümern der im Gebiet gelegenen Grundstücke vorzustellen und mit ihnen zu erörtern. Diese Veranstaltung fand am 04.05.2023 statt. Im Technischen Ausschuss und von den Eigentümern wurde der Konzeptansatz B präferiert. Einige der Grundstückseigentümer haben nach der Erörterungsveranstaltung Stellungnahmen übersandt, woraus unter anderem erkennbar wurde, dass nach wie vor konkrete Bauwünsche bzw. Entwicklungsabsichten auf Teil des Flurstücks Nr. 4391 vorhanden sind.

In der Sitzung des Technischen Ausschusses am 17.10.2023 (vgl. SV 157/2023) wurde dem Gemeinderat empfohlen, auf Grundlage des Konzeptansatzes B des Strukturkonzepts Quartier Mühläcker VII, Stand Mai 2023, vom Büro Wick + Partner eine verbindliche Bauleitplanung für das Gebiet zwischen Mühlstraße, Schurwaldstraße und Kapffstraße (Mühläcker VII) zu entwickeln.

Aufgrund der konkreten Entwicklungsabsichten auf Teil des Flurstücks Nr. 4391 wird vorgezogen ein separater Bebauungsplan entwickelt. Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 185 Mühläcker VI weist im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Art und Maß aus, welche nicht mit dem Strukturkonzept und der Entwicklungsperspektive übereinstimmen.

1.3 Lage und Umfang des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich des Ortskerns von Urbach. Es umschreibt überwiegend das Teilgrundstück, welches im Kreuzungsbereich der Mühlstraße und Kapffstraße liegt.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,20 ha und umfasst jeweils Teile der Flurstücke Nr. 300/5, Nr. 4311 und Nr. 4391.

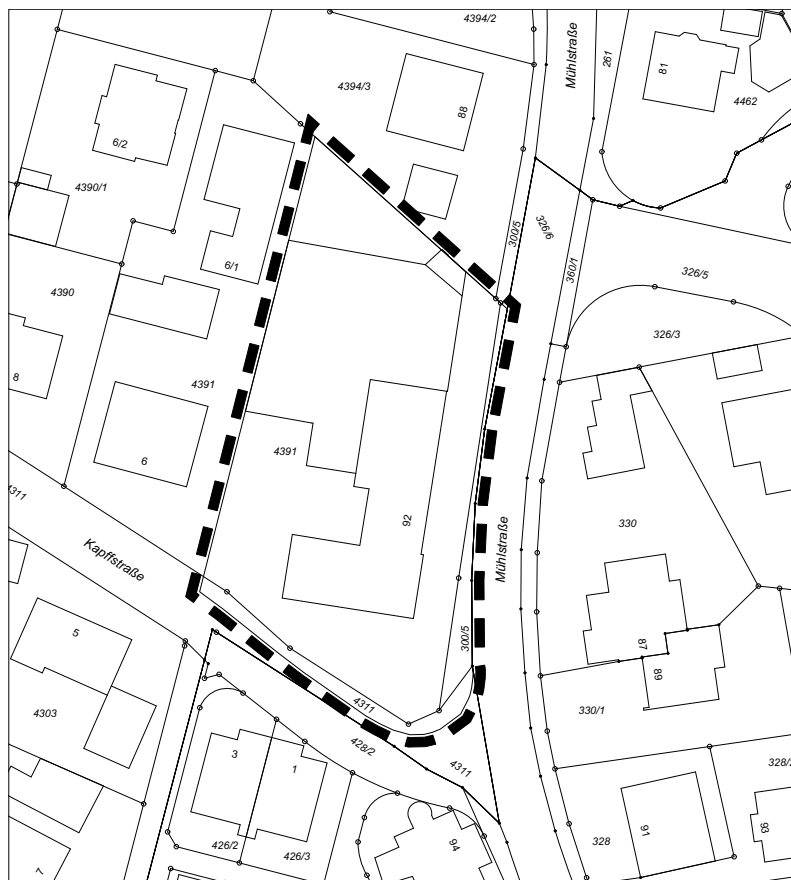


Abb. 1: Abgrenzungsplan Geltungsbereich,

Quelle: Gemeinde Urbach, Kapff- Mühl- und Schurwaldstraße" Stand 16.11.2022 vom
Vermessungsbüro Käser, Ingenieure GbR, Bürostandort Plüderhausen

2 Städtebauliche Rahmenbedingungen – Strukturplanung

Im Vorfeld der Bebauungsplanung hat das Planungsbüro Wick+Partner aus Stuttgart (heute: Studio Stadtlandschaften) für das Quartier Mühläcker VII, begrenzt durch die Mühlstraße nach Norden und Osten, die Kapffstraße im Süden und die Schurwaldstraße im Westen, ein Strukturkonzept erarbeitet. Anlass war eine mögliche Änderung der bisher teilweise gewerblichen Nutzungsstrukturen hin zu einem Schwerpunkt für Wohnen.

Die Lage des Quartiers Mühläcker VII ist für eine verstärkte Wohnnutzung aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Urbacher Mitte hervorzuheben. Dort sind unter anderem der Marktplatz, das Rathaus und kleinere Einzelhandelsbetriebe für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu finden, wie u.a. Supermarkt, Apotheke, Bank, Bäcker.

Die prägende Baustruktur im Quartier stellen freistehende Einfamilienhäuser dar. Der westliche Teil des Quartiers weist vereinzelt eine dörfliche Bebauungsstruktur bezüglich der Dichte der Gebäudetypologien (Haupt- und Nebengebäude) auf. Viele der Grundstücke haben im rückwärtigen Bereich großzügige Gärten. Bebauung in zweiter Reihe ist kaum vorhanden, weshalb sich eine großzügige Grünfläche ergibt. Die Flurstücke Nr. 4390/1 und 4391 stellen eine Ausnahme dar, da sie bereits in zweiter Reihe nachverdichtet wurden.

Die Bebauung orientiert sich hauptsächlich traufständig zu den jeweiligen Straßen hin. Auffällig ist zudem, dass viele der Grundstücke an der Mühlstraße aufgrund der Topografie einen Höhenunterschied zum öffentlichen Raum hin aufweisen. In diesem Bereich stellen Mauern eine prägende, optische Abgrenzung zum Straßenraum her.

Die überwiegende Geschossigkeit der Gebäude, aufgenommen als städtebaulich wirksame

Geschosse, liegt bei zwei Geschossen mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss. Ggf. stellt das Dachgeschoss ebenfalls ein Vollgeschoss dar. Im südlichen Bereich des Quartiers, im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans auf Teilgrundstück Nr. 4391, ist ein städtebaulich wirksames, dreigeschossiges Gebäude vorhanden. Höhere Gebäude als drei Geschosse sind weder im Plangebiet noch in der direkt angrenzenden Nachbarschaft vorhanden.

Als Dachform ist das Satteldach innerhalb des Quartiers, wie auch bei den umliegenden Gebäuden prägend. In wenigen Fällen ist ein Walmdach oder ein Pultdach vorhanden. Flachdächer sind nur bei untergeordneten (An-)Bauten der Fall.

Im Gebiet finden sich überwiegend große Grundstücke vor, die durchschnittliche Größe liegt bei ca. 800 m². Das Flurstück Nr. 4391 stellt bezüglich der Grundstücksgrößen eine Ausnahme dar. Mit ca. 2.990 m² Grundstücksfläche ist es das größte Grundstück im Quartier. Überbaut ist es mit zwei Wohnhäusern und einem Wohn- und Geschäftshaus inklusive großer Lagerhalle.

Bezüglich der Bruttowohndichte lässt sich feststellen, dass das Ziel des Regionalplans mit 60 EW / ha innerhalb des Quartiers nicht erreicht werden kann. Basierend auf der Anzahl der tatsächlichen Wohneinheiten innerhalb des Quartiers kann zum Zeitpunkt der Erstellung des Strukturplan 2023 eine Bruttowohndichte von 30 EW / ha derzeit nachgewiesen werden.

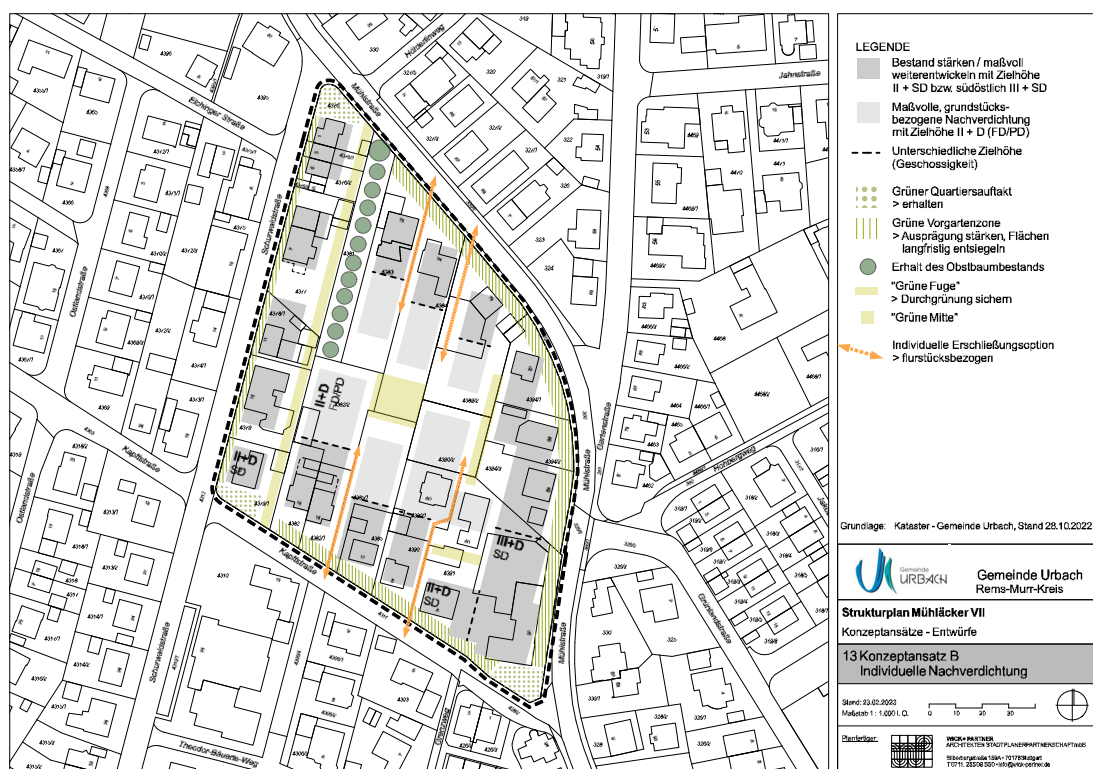


Abb.2: Favorisierter Konzeptansatz B – Individuelle Nachverdichtung des Strukturplans Mühläcker VII



Abb.3: Favorisiertes Konzept, Konzeptansatz B1 des Strukturplans Mühlacker VII

Auf Grundlage der städtebaulichen Analyse wurden im Rahmen der Strukturplanung Mühlacker VII unterschiedliche Entwicklungsansätze ausgearbeitet. Dabei wurde das Konzept B1 favorisiert und soll die planerische Grundlage zukünftiger Entwicklungen und hier explizit für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan bilden.

Die städtebauliche Zielvorstellung des Konzeptansatzes B konzentriert sich auf eine individuelle, grundstücksbezogene Nachverdichtung, bei welcher der Bestand gestärkt und maßvoll weiterentwickelt werden soll. Zudem soll jeweils eine grüne Gebäudevorzone bei einer Quartiersrandbebauung gestärkt beziehungsweise weiterentwickelt werden. Außerdem wird hierbei die Möglichkeit eröffnet, grundstücksbezogene und maßvoll in zweiter Reihe um eine grüne Mitte herum nachzuverdichten. Für die Umsetzung müssen individuelle, flurstücksbezogene Erschließungsoptionen geschaffen werden.

Im Südosten auf Teilbereich von Flurstück Nr. 4391 sieht der Konzeptansatz B1 vor, dass das vorhandene Flächenpotenzial genutzt und der vorhandene Betrieb überplant wird. Vorgeschlagen ist ein Mehrfamilienhaus / Geschosswohnungsbau mit einer Baukörpergliederung in drei giebelständige Gebäudeteile, die über einen gemeinsamen Erschließungskern zugänglich sind. Zur Mühlstraße hin bildet das Gebäude einen durchgehenden Sockel aus, welcher Potenzial für straßenseitige Büroräume und eine rückliegende gemeinsame Tiefgarage birgt. Somit ist die Parkierung zukünftig, analog der heutigen Situation, auf der eigenen Parzelle vorgesehen. Für das Strukturkonzept ist die Grundstückserschließung von den bestehenden

Straßen aus möglich. Der grüne Quartiersauftakt im Kreuzungsbereich Kapffstraße / Mühlstraße bleibt erhalten.

Derzeit befindet sich das Flurstück Nr. 4391 in Privatbesitz, die Flurstück Nr. 300/5 und Nr. 4311 stellen städtische Grundstücke dar. Bei der Realisierung des Bebauungsplans ist ein Flächentausch vorgesehen. Zur Sicherung der fußläufigen Erschließung wird ein Teilbereich des Flurstück Nr. 4391 mit einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Gehweg überplant. Diese Fläche ist bereits seit Jahren von der Öffentlichkeit als Gehweg genutzt und in der Örtlichkeit auch so angelegt. Im Gegenzug soll die heute städtische Grünfläche im Kreuzungsbereich auf Flurstück Nr. 4311 sowie 300/5 dem privaten Flurstück Nr. 4391 zugeschlagen werden. Der Eigentümer hat signalisiert, dem geplanten Grundstückstausch zuzustimmen.

3 Übergeordnete Planaussagen / Planungsrechtliche Situation

3.1 Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Um vor dem Hintergrund des Klimawandels und der damit verbundenen zunehmenden Überschwemmungs- und Starkregenereignisse die Belange des Hochwasserschutzes in der Planung stärker zu berücksichtigen ist im September 2021 der länderübergreifende „Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz“ (BRPH) in Kraft getreten. Der BRPH hat das Ziel, länderübergreifend die von Hochwasser und Starkregen ausgehenden Gefahren stärker in der Raumordnung zu beachten und so Hochwasserrisiken zu minimieren.

Die städtebauliche Entwicklung erfolgt im Einklang mit den Vorgaben des Bundesraumordnungsplans (BRPH), der den Schutz vor Hochwassergefahren als eine zentrale Planungsgrundlage definiert. Der BRPH fordert, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in potenziellen Hochwasserrisikogebieten präventive Maßnahmen getroffen werden. Ziel ist es, Schäden für Mensch, Umwelt und Sachwerte zu reduzieren.

Die Ziele des BRPH werden im Rahmen der Bauleitplanung wie folgt beachtet:

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 253 Mühläcker VI – Änderung I sind keine direkten Fließgewässer vorhanden. Das Plangebiet und sein Umfeld befinden sich nicht in direktem Einflussgebiet eines Risikogewässers. Ein Hochwasser- und Überschwemmungsrisiko ($H_{Q_{\text{extrem}}}$, $H_{Q_{100}}$) besteht demnach nicht (I.1.1 (Z) Hochwasserrisikomanagement). Ebenso befindet sich das Plangebiet nicht in einem Einzugsgebiet gem. § 3 Nr. 13 WHG sowie nicht in einem Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG (II.1.2 (Z), II.1.3 (Z) Einzugsgebiet nach § 3 WHG und II.2.3 (Z) Überschwemmungsgebiet nach § 76 WHG).

Die Häufigkeit von Starkregenereignissen nimmt bedingt durch den Klimawandel zu, so dass der Vor-Ort-Versickerung sowie der Rückhaltung und geordneten Ableitung von Regenwasser eine zunehmende Bedeutung zukommt (I.2.1 (Z) Klimawandel und Klimaanpassung). Im Zuge des Klimawandels ist in Urbach mit einer Zunahme von Starkregenereignissen zu rechnen. Diese können in Kombination mit versiegelten Flächen zu einer erheblichen Gefährdung durch Oberflächenwasserabfluss führen. Der Bebauungsplan dient dazu, eine klimagerechte Entwicklung zu fördern, die nicht nur die urbanen Anforderungen erfüllt, sondern auch die Risiken von Starkregen und Hochwasser reduziert.

Vor dem Hintergrund zunehmender Starkregenereignisse und des Klimawandels besteht im Planbereich ein Bedarf, die wasserwirtschaftliche Planung in die städtebaulichen Maßnahmen zu integrieren.

Die für die Gemeinde Urbach erstellten Starkregen Gefahrenkarten dienen als zentrale Planungsgrundlage. Diese Karten identifizieren Bereiche, die bei Starkregenereignissen von Überflutungen und Oberflächenabflüssen betroffen sein könnten. Für den dieses Bebauungsplans wurden insbesondere folgende Erkenntnisse gewonnen (siehe auch unter Ziff. 7.3 Starkregen):

1. Gefährdete Tiefpunkte: Die Starkregen Gefahrenkarten zeigen, dass das Plangebiet sowie angrenzende Straßenzüge zu potenziellen Wasseransammlungen neigen.

2. Abflussbahnen: Oberflächenwasser folgt bestehenden Gefällestrukturen und fließt entlang bestimmter Straßen und Wege ab.

Unter Berücksichtigung der Starkregengefahrenkarten werden im Bebauungsplan sowie bei der weiteren Planung folgende Maßnahmen integriert:

- Wasserdurchlässige Beläge: Stellplätze, Zufahrten, Fußwege und befestigte Freiflächen werden mit wasserdurchlässigen Materialien gestaltet, um den Oberflächenabfluss zu reduzieren
- Dachbegrünungen und Zisternen: die neu gebauten Gebäudeteile/ Nebenanlagen mit Flachdach werden mit Dachbegrünungen ausgestattet, um Regenwasser aufzunehmen und verzögert abzuleiten. Zudem werden Zisternen zur Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser vorgesehen.
- Anpassung der Oberflächenniveaus: Wege werden so gestaltet, dass sie Wasser gezielt ableiten und eine unkontrollierte Überflutung angrenzender Grundstücke vermeiden.

Zur ordnungsgemäßen Entwässerung wird im Rahmen der weiteren Planungen ein Entwässerungskonzept erstellt und der weiteren Planung zugrunde gelegt.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Anforderungen des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz in umfassender Weise. Die geplanten Maßnahmen gewährleisten eine nachhaltige Entwicklung des Gebiets und minimieren gleichzeitig die Risiken durch Hochwasserereignisse.

3.2 Landesentwicklungsplan und Regionalplan Region Stuttgart

Gemäß dem Landesentwicklungsplan 2002 Baden – Württemberg liegt die Gemeinde Urbach im Verdichtungsraum (PS. 2.1.1), an der Entwicklungsachse Stuttgart – Waiblingen / Fellbach – Schorndorf – (Schwäbisch Gmünd) (PS. 2.2.1). Der Gemeinde Urbach kommt damit eine verstärkte Siedlungstätigkeit zu (PS. 2.4.1.4 (Z)). Die Zielgröße der Bruttowohndichte nach PS. 2.4.0.8 (Z)) beträgt für Urbach 60 EW / ha.

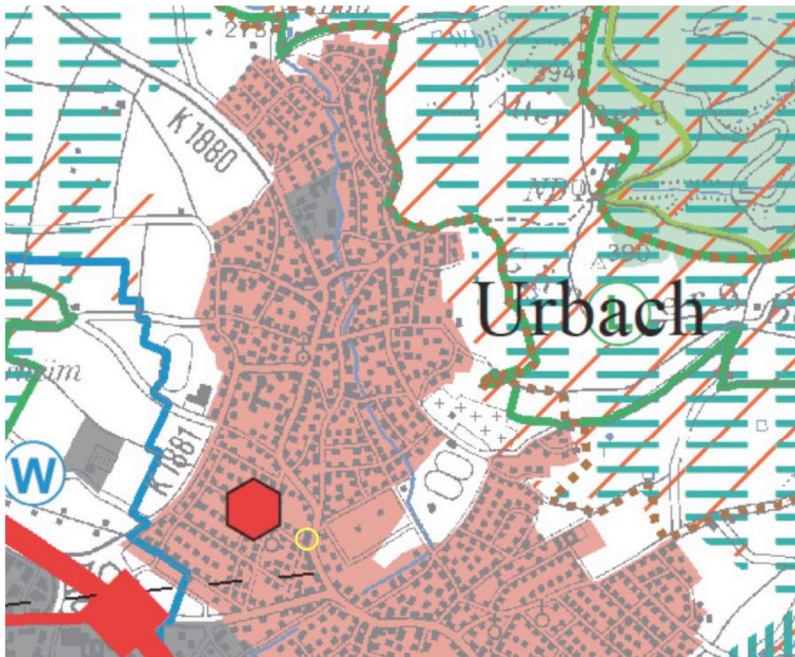


Abb.4: Ausschnitt Regionalplan

Im Regionalplan des Verbandes der Region Stuttgart (VRS) ist die Gemeinde als Gemeinde

ohne zentralörtliche Funktion im Mittelbereich, mit Schorndorf als Mittelzentrum, jedoch als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit, dargestellt. (PS. 2.3.12)

In der Raumnutzungskarte des rechtskräftigen Regionalplanes der Region Stuttgart, ist der Bereich als Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) dargestellt. Räumliche regionalplanerische Restriktionen bestehen nicht.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der wirksame Flächennutzungsplan der GVV „Plüderhausen - Urbach“ stellt die Fläche als Wohnbaufläche dar. Südöstlich des Plangebiets sind Flächen für „Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf“ (Kindergarten, Kirche) und „Gemischte Bauflächen“ unmittelbar südlich sowie nördlich abgebildet. Außerdem ist östlich vom Plangebiet eine „überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraße“ verzeichnet.

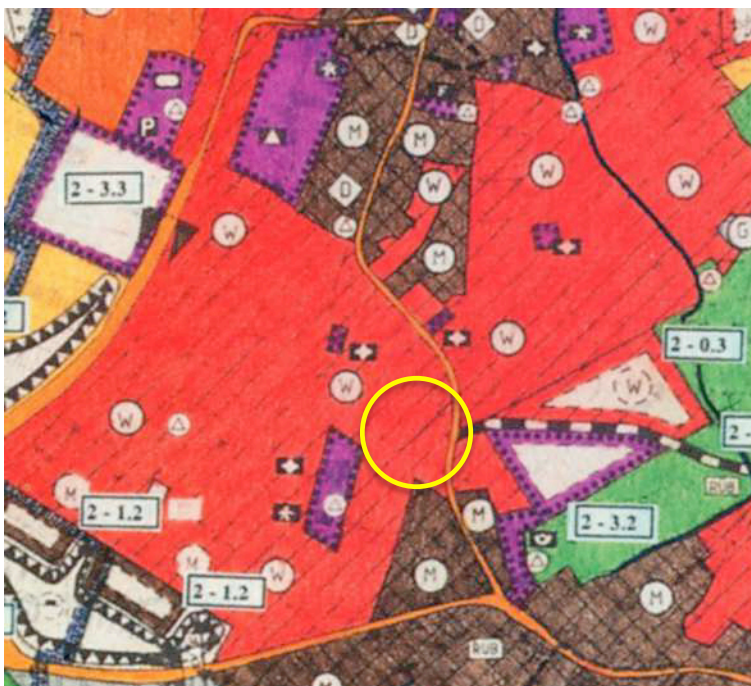


Abb.5: Ausschnitt Flächennutzungsplan

3.4 Bestehende rechtskräftige Bebauungspläne

Der innerhalb des Planbereichs des Strukturkonzepts überwiegend gültige Bebauungsplan Nr. 77 „Mühläcker I“ von 1966 enthält keine Angaben zu der Art der baulichen Nutzung. Es ist ein einfacher Bebauungsplan.

Die überbaubare Grundstücksfläche und die Ausrichtung der Baukörper orientieren sich entlang der Kapffstraße und der Mühlstraße an den seitlichen Flurstücksgrenzen, damit gestaffelt zum Straßenraum. An der Schurwaldstraße ist die überbaubare Grundstücksfläche straßenbegleitend.

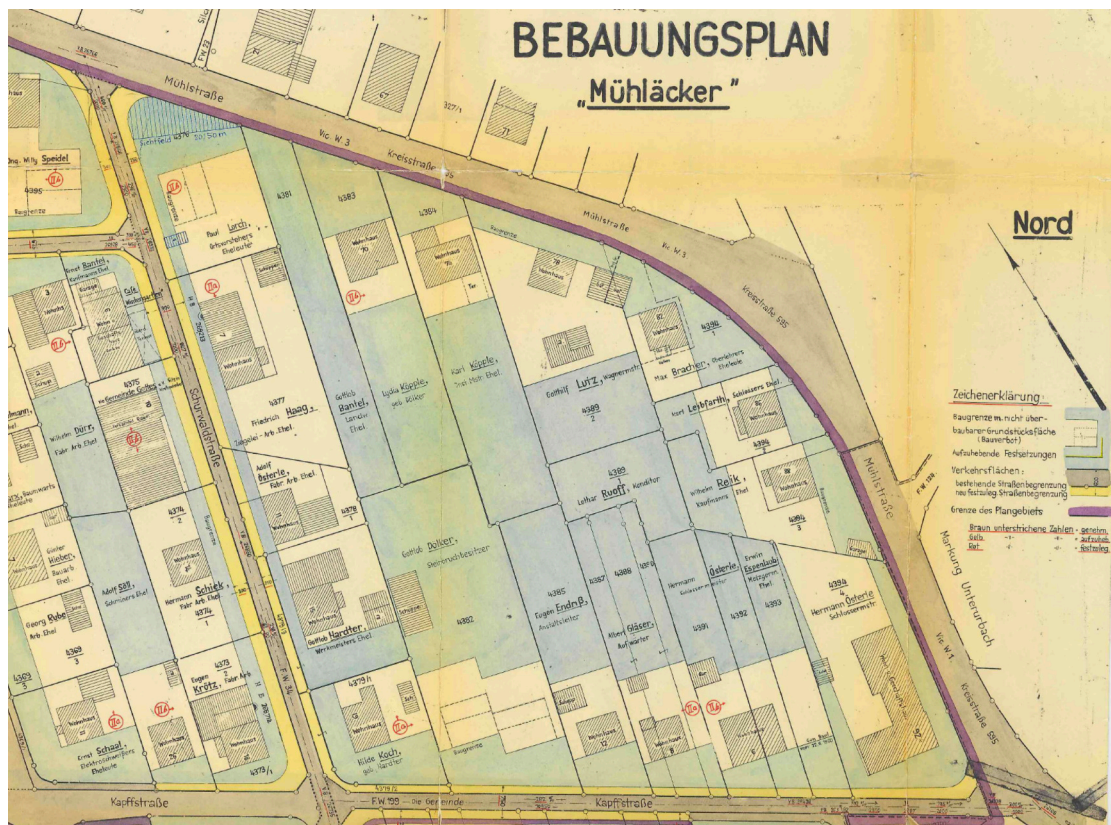


Abb.6: Ausschnitt von Bebauungsplan Nr. 77, Quelle: Gemeinde Urbach

Bebauungsplanänderung für Teilbereich:

Im Jahr 2007 gab es innerhalb Planbereichs des Strukturkonzepts eine Änderung für einen Teilbereich – Bebauungsplan Nr. 185 „Mühläcker VI“. Hier wurde zum einen eine klare Nutzungsverteilung definiert durch Festsetzung eines Mischgebiets und eines allgemeinen Wohngebiets. Zum anderen lassen sich erste Nachverdichtungsansätze durch diese Bebauungsplanänderung erkennen, da überbaubare Grundstücksflächen in zweiter Reihe im allgemeinen Wohngebiet geschaffen wurden.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Vorgaben zur Bauweise in Form von ausschließlich zulässigen Einzelhäusern zu finden. Im Mischgebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Zudem gibt es Festsetzungen zur Anzahl von Vollgeschossen, der Traufhöhe und der Dachform bzw. Dachneigung.

Der als MI ausgewiesene Teil des BP Nr. 185 stellt den überwiegenden Teil des hier aufgestellten Bebauungsplans dar.



Abb.7: Ausschnitt von Bebauungsplan Nr. 185, Quelle: Gemeinde Urbach

4 Rechtsverfahren

Das Verfahren zum Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung durchgeführt.

Der Bebauungsplan liegt im Siedlungsbereich. Im Sinne der Innenentwicklung soll dieser Bereich maßvoll nachverdichtet werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient einer geordneten Entwicklung dieser Flächen.

Die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB sind gegeben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt.

Die weiteren Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13 a Abs.1 BauGB, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen, sind gegeben, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient und

- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen
- keine Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden kann,
- die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt wird,
- die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt wird,
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4,
- vom Umweltbericht nach § 2 a,
- von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen wird und
- § 4 c (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden ist.

5 Bestandssituation und Rahmenbedingungen

5.1 Vorhandene Nutzung

Das Plangebiet beherbergt einen größeren Gebäudekomplex, bestehend aus einem Wohn- und Geschäftshaus sowie angegliederten Hallen.

5.2 Erschließungsstruktur und ruhender Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes ist über die Ortsdurchfahrtsstraße Mühlstraße gesichert.

5.3 Topografie

Das Plangebiet ist topographisch bewegt. Die Mühlstraße östlich des Geltungsbereichs steigt von Süden nach Norden im Bereich des Plangebiets um ca. einen Meter an. Die Kapffstraße steigt vom Kreuzungsbereich Mühlstraße/ Kapffstraße bis zur südwestlichen Ecke des Plangebiets bereits um ca. 3,5 Meter an.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die bestehende Infrastruktur gewährleistet.

Das Bestandsgebiet wird derzeit im Mischsystem entwässert. Zukünftige Bauvorhaben sollen im Trennsystem angelegt werden.

2011 wurde das Kanalnetz in Urbach im Zuge des GEPs hydraulisch überprüft. Der Kanal in der Mühlstraße staut bei einem 3-jährlichen Niederschlagsereignis leicht ein. Bei einem 5-jährlichen Ereignis staut Schacht K00449 am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs im Straßenraum Mühlstraße außerhalb des Geltungsbereichs über. Gerechnet wurde mit einem Befestigungsgrad von 0,51.

Seit 2011 haben sich kurzzeitige Starkregen deutlich intensiviert. Angesichts der hydraulisch angespannten Situation sollte der Abfluss vom Grundstück Mühlstraße 92 reduziert werden. Grundsätzlich ist es daher notwendig, so viel Regenwasser wie möglich auf dem privaten Grundstück versickern zu lassen. Ein Befestigungsgrad über 0,51 ist nur mit Retentionsanlagen zulässig.

Für eine ausreichende Wirksamkeit gilt 2 m^3 Retentionsvolumen je 100 m^2 abflusswirksamer Fläche und ein Drosselabfluss von $0,15 \text{ l/s}$ je 100 m^2 abflusswirksamer Fläche.

Der Schmutzwasseranfall ist im Hinblick auf die Hydraulik vernachlässigbar.

5.5 Altlasten / Bodenbelastungen

Mühlstraße 92, Flurstück Nr. 4391, Urbach, Gemarkung Oberurbach ist wegen relevanter gewerblicher Nutzungen (Tankstelle, Kfz-Werkstatt) als Altlastenverdachtsfläche „Altstandort Mühlstr. 92“ im Bodenschutz- und Altlastenkataster als BAK-Fläche Nr. 01405_000 erfasst und wie folgt bewertet:

Wirkungspfad	Datum	Handlungsbedarf - Kriterium
Boden – Grundwasser	15.10.2007	B-Belassen – Anhaltspunkt; derzeit keine Exposition

Es liegen Unterlagen vor, die Einzelheiten zu den Gegebenheiten und Historische Untersuchungen darlegen. Ergebnisse von Untergrunduntersuchungen liegen nicht vor.

Nach aktuellem Kenntnisstand besteht ein Gefahrenverdacht durch Altlasten im Zusammenhang mit einer Änderung der Expositionsbedingungen, wie es im Zusammenhang mit Abbruch- und Tiefbaumaßnahmen zu erwarten wäre. Bei unveränderter Nutzung sind bis auf Weiteres keine Maßnahmen erforderlich.

Bei Nutzungsänderung / Umbaumaßnahmen mit Eingriff in den Untergrund und daraus folgender Änderung der Expositionsbedingungen ist - nach Abstimmung des Vorgehens mit dem Amt für Umweltschutz im Landratsamt - eine orientierte Untersuchung (OU, gemäß den Kriterien der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg) durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro durchzuführen.

Es ist mit Mehraufwand für die fachgutachterliche Begleitung der Tiefbaumaßnahmen und ggf. durch erhöhte Entsorgungskosten zu rechnen.

5.6 Immissionen

Die östlich des Geltungsbereichs verlaufende Mühlstraße hat als Ortsdurchfahrt eine Verkehrsbelastung mit einer möglichen Immissionseinwirkung auf das Plangebiet. Zur Vermeidung einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach DIN 4109 sind ggf. Maßnahmen zu ergreifen. Entsprechende Gutachten sind ggf. im Rahmen des Bauvorhabens zu erbringen.

6 Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltbericht / Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von NATURA 2000-Gebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bestehen nicht. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BImSchG zu beachten sind.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es besteht damit kein Ausgleichserfordernis.

6.2 Ermittlung der Planauswirkungen

Unberührt bleibt, dass bei der Abwägung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerörtlichen Bereich, welcher derzeit nahezu vollständig bebaut ist. Im südlichen Bereich befindet sich eine kleine Gartenfläche.

Durch die Planung ist mit keinen erheblichen Auswirkungen zu rechnen. Die Planaufstellung dient der Innenentwicklung und wirkt damit vielmehr einer weiteren Zersiedelung im Außenbereich entgegen.

Durch den Abriss von Gebäuden können potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen zerstört werden. Um den Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich (vgl. 6.4 Artenschutz).

Die natürlichen Bodenfunktionen sind durch die Bebauung bereits erheblich eingeschränkt bzw. gänzlich erloschen. Durch die Planung entstehen voraussichtlich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden, die über die bisherige Vorbelastung hinaus reichen. Gleiches gilt für das Schutzgut Wasser.

Die klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse sind durch den hohen Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebiets sowie durch Immissionen des Lieferverkehrs vorbelastet („Wärmeinsel“). Mit der Planung eines durchgrünten Wohnquartiers ist mit positiven Wirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu rechnen. Auch für das Orts- und Landschaftsbild ergeben sich positive Effekte. Die Planung fügt sich in die städtebauliche Bestandssituation ein.

Die östlich verlaufende Mühlstraße hat als Ortsdurchfahrt eine Verkehrsbelastung mit möglichen Immissionen auf das Plangebiet. Ggfs. sind im Rahmen des Bauvorhabens entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht bekannt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind aufgrund der geringen Wertigkeit der einzelnen Schutzgüter und den zu erwartenden geringen Umweltauswirkungen nicht erheblich.

6.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Das Planungskonzept berücksichtigt sowohl städtebauliche als auch umweltbezogene Ziele, negative Auswirkungen zu vermeiden, bzw. so gering wie möglich zu halten (Vermeidungs- und Minimierungsgebot). Diese sind als Festsetzungen u.a. zum Maß der baulichen Nutzung, zu Pflanzgeboten sowie als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Bebauungsplan eingeflossen.

6.4 Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans ist zu prüfen, ob durch Vorhaben Verbotsstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Die Regelungen zu den europarechtlich geschützten Arten (FFH-Anhang IV Art bzw. europäische Vogelart) sind nicht der bauleitplanerischen Abwägung zugänglich und sind daher auch außerhalb der Eingriffsregelung zu untersuchen und abzuhandeln. Lediglich die nur national besonders bzw. streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung durch indikatorischen Ansatz abzuhandeln.

Das Plangebiet ist aufgrund des Biotoptypenspektrums voraussichtlich nur von geringer Bedeutung für die europarechtlich geschützten Arten. Es ist potenziell mit dem Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu rechnen.

Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und ggf. Ausgleichmaßnahmen bei konkreten Eingriffen zu einem späteren Zeitpunkt, wie der Bauzeitenregelung und einer ökologischen Baubegleitung werden keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst.

7 Hochwasserrisikomanagement

7.1 Hochwasser

Im ausgewiesenen Plangebiet existiert kein hochwasserführendes Gewässer.

7.2 Oberirdische Gewässer

Das Plangebiet wird durch kein Gewässer berührt.

7.3 Starkregen

Das Starkregenrisikomanagement als Teil des Hochwasserrisikomanagements wird im Folgenden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans betrachtet. Die Gemeinde Urbach hat gemeinsam mit 10 anderen Städten und Gemeinden, die sich entlang der Rems befinden, Starkregengefahrenkarten erstellen lassen.

Das Bestandsgebiet ist bei einem extremen Abflussereignis entsprechend der Abbildung von maximalen Überflutungstiefen von bis zu 50 cm bzw. entlang der Mühlstraße bis zu 100 cm betroffen.



Abb.8: Ausschnitt Starkregenrisikokarten, maximale Überflutungstiefen und Fließgeschwindigkeiten, Extremes Abflussereignis, verschlammte, Stand Februar 2024, Quelle: Gemeinde Urbach

Um eine Verschlechterung der Situation durch Nachverdichtung zu vermeiden, werden Maßnahmen zur Regenrückhaltung wie Dachbegrünung, Mindestmaß an Erdüberdeckung sowie ein maximales Maß an Überbaubarkeit der Grundstücke mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt.

Bei den Entwässerungskonzepten sind die Belange des Starkregenrisikomanagements entsprechend zu beachten.

8 Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

8.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung und unter Wahrung und Weiterentwicklung der vorhandenen Gebietsstruktur, die schwerpunktmäßig durch Wohnen geprägt ist, wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt mit der Zulässigkeit der nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein zulässigen Nutzungen.

Entsprechend dem bestehenden Gebietscharakter im Gesamtentwicklungsbereich sind Be-

triebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltung (§ 4 Abs. 3 BauNVO) ausnahmsweise zulässig. Die ausnahmsweise Zulässigkeit ermöglicht eine teilgebietsbezogene Steuerung einer solchen Nutzungsmischung, die im Bestand vorhanden ist und weiterhin verträglich erscheint.

Die sonstigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO) werden ausgeschlossen. Diese Nutzungsarten widersprechen der Zielsetzung, das Plangebiet überwiegend dem Wohnen und damit verträglichen Nutzungen vorzubehalten. Sie wären größtenteils sehr flächenverbrauchend und der durch sie entstehende Verkehr würde die Wohnruhe wesentlich stören. Zudem benötigen diese Nutzungen größtenteils Gebäudeformen, die sich nicht in das bestehende Gebiet einfügen lassen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen der Grundflächenzahl, die Höhenlage der Bezugshöhe zum Maß der baulichen Nutzung und der Wand- und Gebäudehöhe der baulichen Anlagen bestimmt. Mit dem Festsetzungsregime sollen angemessene und ortstypische Bebauungsstrukturen ermöglicht werden.

8.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte max. GRZ im WA überschreitet den Orientierungswert nach § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,6 wird eine adäquate Grundstücksausnutzung im Sinne einer Nachverdichtung sowie zusammen mit der Definition der überbaubaren Grundstücksflächen eine maßvolle Bebauung unter Gewährung der städtebaulichen Einfügung sichergestellt.

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 185 weist für das Baugrundstück dieses Bebauungsplans ein Mischgebiet aus und setzt eine GRZ von 0,6 fest.

8.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird in diesem Bebauungsplan nicht explizit festgesetzt. Durch die Begrenzung der Wandhöhe sowie der Firsthöhe in Bezug auf die Höhenlage der Bezugshöhe des straßenseitigen Zugangsgeschosses zur Mühlstraße wird das Einfügen der Baulichkeiten in den Bestand ausreichend gewährleistet.

Im rechtsgültigen Bebauungsplan sind im MI zwei Vollgeschosse zulässig. Der Bezugspunkt ist die EFH, welche gebäudescharf festgesetzt wurde. Die festgesetzten EFH's im rechtsgültigen Bebauungsplan liegen bei plus minus 265 m und somit auf dem Höhenniveau der Kapfstraße im südwestlichen Bereich des Geltungsbereichs. Das Höhenniveau der Mühlstraße liegt im Bereich des Bebauungsplans bei etwa 261,5 m bzw. 262,5 m. Folglich ist eine vergleichbare Ausnutzungsmöglichkeit in Bezug auf die Geschossigkeit im Vergleich zum rechtsgültigen Bebauungsplan gegeben.

8.2.3 Höhenlage der Bezugshöhe zum Maß der baulichen Nutzung

Die Bezugshöhe zum Maß der baulichen Nutzung wird über die Höhenlage auf 262,0 m NN des Erdgeschosses/ Zugangsgeschosses straßenseitig zur Mühlstraße festgesetzt. Die Festsetzung dient der Einbindung des Gebäudes in das räumliche Umfeld und die Topografie. Die festgesetzte Höhenlage soll der leicht ansteigenden Mühlstraße in Bezug auf die Grundstücks-/ Plangebietslänge gerecht werden. Eine Abweichung nach oben um 0,5 Meter und nach unten um maximal 0,3 Meter ist zulässig und ermöglicht die notwendige bauliche Flexibilität.

Die festgesetzten EFH's im rechtsgültigen Bebauungsplan liegen bei plus minus 265 m und somit auf dem Höhenniveau der Kapfstraße im südwestlichen Bereich des Geltungsbereichs. Das Höhenniveau der Mühlstraße liegt im Bereich des Bebauungsplans bei etwa 261,5 m bzw. 262,5 m.

8.2.4 Höhen der baulichen Anlagen

Es wird eine maximale Wandhöhe für Satteldächer festgesetzt. Bei untergeordneten Dachflächen ist die maximale Wandhöhe gleich dem obersten Gebäudeabschluss.

Die maximale Firsthöhe ist so festgesetzt, dass die Höhenentwicklung der Gebäude städtebaulich, im Sinne der Einbindung, begrenzt ist.

Die Bezugshöhe ist über die Höhenlage festgesetzt (= Zugangsgeschoss straßenseitig zur Mühlstraße).

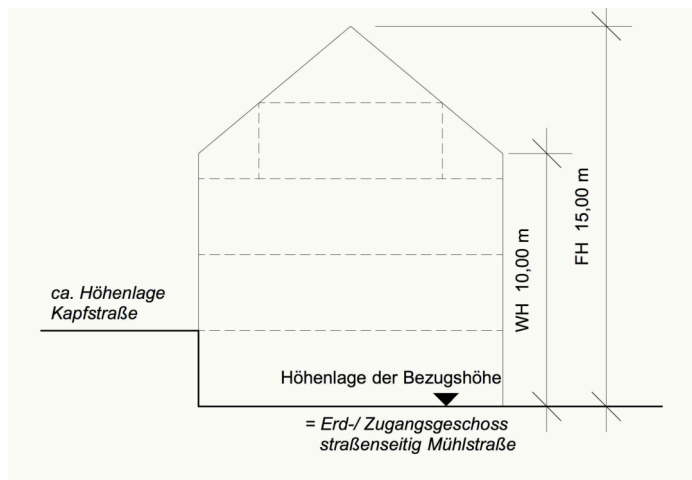


Abb.9: Systemschnitt, Quelle: Eigene Darstellung, Studio Stadtlandschaften

8.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche ist über eine Baugrenze definiert, die eine Umsetzung des Strukturkonzeptes ermöglicht.

Innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 185 ist aktuell eine Baugrenze festgelegt, die größtenteils entlang der Kontur des bestehenden Gebäudes verläuft. Um den Anforderungen des neuen Strukturkonzeptes gerecht zu werden und eine optimale Umsetzung zu ermöglichen, sieht das aktuelle Planungsvorhaben vor, die Baugrenze an die spezifische Form des Teilflurstücks anzupassen. Hierbei wird ein Abstand von mindestens 2,5 Metern zwischen dem Geltungsbereich und der Baugrenze berücksichtigt. Durch diese gezielte Anpassung wird eine erhöhte Flexibilität in Bezug auf die Bebauung des Flurstücks erreicht. Dennoch wird eine enge und bedrängende Wirkung des Hausgrunds an den Gehwegrand vermieden und eine Vorzone mit Baumpflanzungen vor den Gebäuden zur Mühlstraße ausgebildet.

8.3.1 Bauweise

Im Plangebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

8.3.2 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch Pfeilkreuze in der Plandarstellung festgesetzt. Sie dienen der städtebaulichen Ordnung. Die Hauptgebäudeausrichtung orientiert sich an den südlich, westlich sowie nördlich liegenden Bestandsgebäuden. Abweichend stehenden Gebäuden wird somit entgegengewirkt um ein geordnetes städtebauliches Gesamterscheinungsbild zu erreichen.

8.4 Nebenanlagen

Mit der Beschränkung, dass Nebenanlagen als Gebäude nicht innerhalb der Vorgartenfläche und nicht innerhalb der Fläche des Pflanzgebots Pfg1 zulässig sind, werden diese nicht überbaubaren Grundstücksflächen von einer intensiveren Überbauung bewusst freigehalten.

Ziel ist es, an den Vorzonen der Gebäude die Anzahl untergeordneter Gebäude und Anlagen gegenüber den öffentlichen Räumen zur Sicherung der städtebaulichen Qualitäten zu begrenzen, um ein qualitatives Erscheinungsbild der Straßenräume zu erhalten.

8.5 Stellplätze, Carports und Garagen

Garagen und Stellplätze können flächenintensive Nutzungen auf den Grundstücken sein. Insbesondere durch die Schaffung von Wohnraum entsteht ein Bedarf an notwendigen Stellplätzen. Damit die erforderlichen Stellplätze städtebaulich verträglich in das Bestandsquartier eingebunden sind, werden für offene Stellplätze, Carports und Garagen Vorgaben zum Umfang ihrer Zulässigkeit und räumlichen Steuerung gemacht.

Um das Ortsbild angrenzend an den öffentlichen Straßenraum nicht durch, in die Vorbereiche/ Flächen zwischen öffentlichem Verkehrsraum und Gebäude, hineinragender Stellplatzbauten (Garagen und überdachte Stellplätze / Carports) zu stören, werden diese nur innerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen, unter Einhaltung eines Mindestabstands von 5,5 Metern von der öffentlichen Verkehrsfläche.

Im rechtsgültigen Bebauungsplan sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür ausgewiesenen Bauflächen zulässig.

Um den anfallenden Stellplatzbedarf auch unterirdisch decken zu können und die Freibereiche als Aufenthaltsflächen nutzen zu können, sind Tiefgaragen mit ihren Nebenräumen/ -anlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die festgesetzte Erdüberdeckung von nicht überbauten Bereichen von baulichen Anlagen, die unterhalb der Geländeoberfläche verbleiben, von mindestens 0,6 m, mindert den Versiegelungsgrad von Geländeoberflächen und kann in diesen Bereichen wichtige Bodenfunktionen, wie die Pufferung und Verdunstung von Niederschlagswasser sowie eine wirkungsvolle Bepflanzung mit klimarelevanter Funktion gewährleisten.

8.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Gehweg

Entlang der Mühlstraße wird eine Fußwegeverbindung von mindestens 1,75 Metern festgesetzt, um die fußläufige Anbindung an den Ortskern und die umliegenden Quartiere zu sichern. Entlang der Kapffstraße wird der vorhandene Gehweg planungsrechtlich gesichert.

8.7 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzung von Maßnahmen dient vorrangig zur Minimierung der Eingriffe in Flora und Fauna und um damit die Wirkintensität von Vorhaben zu verringern.

Die Vorgaben zur Dachbegrünung tragen zur Verbesserung des Klimas bei und führen zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Gebiet.

Eine weitere Maßnahme ist die umweltschonende Beleuchtung, um Störungen gegenüber der Tier- und Pflanzenwelt sowie des Wohnumfelds und des Straßenverkehrs zu vermeiden.

Festsetzungen zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswassers dienen der Entlastung der bereits im Bestand ausgelasteten Bestandskanalisation. Siehe hierzu auch Ziff. 5.4 Ver- und Entsorgung des Bebauungsplangebiets.

Die Festsetzungen dienen der Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten/Biotop, Klima, Luft und Landschaftsbild/Erholung.

8.8 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die Festsetzungen von Pflanzgeboten und Pflanzbindungen dienen vorrangig dazu, die Wirkintensität von Vorhaben zu verringern und den Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden.

Die Festsetzungen dienen der grünordnerischen Gliederung und einer qualitätvollen Gestaltung der Frei- und Grünräume im Gebiet. Sie dienen einer Mindestdurchgrünung im Gebiet und tragen dazu bei, das neue Quartier harmonisch in seine Umgebung einzubinden.

Pfg1 wurde speziell konzipiert, um die Erhaltung der bestehenden Grünfläche sicherzustellen und gleichzeitig die Planungsziele des übergeordneten Strukturplans zu betonen. Der Strukturplan sieht vor, einen grünen Quartiersauftakt entstehen zu lassen.

Die vorgegebenen Baumstandorte des Pfg2 erfüllen im Allgemeinen gleichzeitig städtebauliche und ökologische Funktionen. Zudem wird dadurch dem Planungsziel des übergeordneten Strukturplans mit grüner Vorzone Rechnung getragen. Daher sind der jeweilige Standort und die jeweils ausgewiesene Anzahl wie im Plan zu realisieren. Die dargestellten Standorte der Bäume sind im Verlauf der Ausführungsplanung zu konkretisieren – möglicherweise kann es hier zu begründeten Abweichungen in Folge von Leitungsverlegungen bzw. der anschließenden Freianlagenplanung kommen.

8.9 Flächen für Straßenbeleuchtung sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen

Die im Bestand vorhandenen Straßenbeleuchtungsmasten sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen liegen bisher auf Flurstück Nr. 300/5 und Nr. 4311, welche bislang in öffentlicher Hand sind. Aufgrund des vorgesehenen Flächentauschs sind diese zukünftig ggf. innerhalb der privaten Baugrundstücke und demnach entsprechend zu dulden.

9 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Ziel der Örtlichen Bauvorschriften ist es, in positiver Weise Einfluss auf die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen zu nehmen. Die Festsetzungen sind im Hinblick auf die städtebauliche Lage des Plangebietes und zur Ortsbildgestaltung erforderlich. Insgesamt geben die Bestimmungen einen Rahmen vor, innerhalb dessen ein geordnetes Erscheinungsbild des Plangebietes sowie eine harmonische Einbindung in die Bestandsumgebung gewährleistet sind.

9.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

9.1.1 Dachform, Dachneigung

Zur Sicherung des Charakters der bestehenden Dachlandschaft werden entsprechende Mindestanforderungen in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen und gleichzeitig Entwicklungsspielräume gewährt.

Die zulässige Dachformen und Dachneigung, die Stellung der baulichen Anlagen und die Dachgestaltung werden so festgesetzt, dass sich zukünftige Bauvorhaben harmonisch in das Stadtbild integrieren und gleichzeitig ein angemessener Gestaltungsspielraum in der Nutzungsqualität der Gebäude ermöglicht wird. Ausgehend von der Bestandssituation wird damit der städtebaulich-gestalterische Rahmen für die zukünftige Entwicklung im Geltungsbereich vorgegeben.

Grundsätzlich sind die Dächer der Hauptbaukörper im gesamten Geltungsbereich als Satteldächer auszubilden. Untergeordnete Dachflächen bis 35 m² von z.B. ausgelagerten Treppenhäusern / Verbindungsbauten dürfen auch als Flachdach mit einer Dachneigung von 0°- 5° ausgeführt werden.

9.1.2 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Für die Zulässigkeit bzw. Gestaltung von Dacheinschnitten und Dachaufbauten werden differenzierte Bestimmungen getroffen. Ziel ist es, unangemessene Störungen im Erscheinungsbild der Dachaufbauten zu vermeiden. Um Fehlentwicklungen durch unproportionale Dachaufbauten auszuschließen, werden entsprechende Höchstmaße der Dachaufbauten sowie weitere Regelungen vorgegeben. Dabei orientiert sich die Festsetzung der Ansichtshöhe an der Satzung über die Zulässigkeit von Dachaufbauten vom 11. Mai 1999 mit Änderung vom 25. September 2001 der Gemeinde Urbach.

Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist die zulässige Dachneigung gebäudescharf auf den Bestand festgesetzt. Der neue Bebauungsplan greift die bestehenden Dachneigungen der Umgebungsbebauung auf und lässt Dachneigungen bei Satteldächern von 25° - 40° zu.

Die Art und Farbe der Dacheindeckung orientiert sich am charakteristischen Ortsbild und dient dem Ziel eine ruhige Dachlandschaft zu erreichen, die im Einklang mit der bestehenden umgebunden Bebauung steht. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Anlagen zur Sonnenenergie müssen sich in die Dachbegrünung von Flachdächern einfügen und können diese nicht ersetzen.

9.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen werden in ihrer Größe und auf mögliche Standorte begrenzt, damit diese im städtebaulichen Gesamtbild untergeordnet bleiben.

Um die visuelle Belastung von Werbeanlagen gegenüber den Anwohnern und der Nachbarschaft zu minimieren, werden dynamische sowie leuchtende Werbeanlagen ausgeschlossen.

9.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die Festsetzungen zu unbebauten Flächen sowie der Gestaltung von Garagen und Stellplätzen dienen zum Einen der Durchgrünung des Gebietes, zum Anderen der Minimierung der Eingriffswirkung in Form der Sicherstellung der Versickerung, Speicherung und Verdunstung von anfallendem Regenwasser.

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit sind lose Material und Steinschüttungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen unzulässig. (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) Gestützt wird dies zudem durch § 21a NatSchG.

Derzeit besteht insbesondere in Neubaugebieten der Trend zur Schaffung von Schotter- bzw. Kiesgärten, da diese als pflegeleicht und modern gelten. Schottergärten stellen jedoch eine zusätzliche Flächenversiegelung dar und beeinträchtigen die ökologische Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts. Darüber hinaus bieten Steingärten Kleintieren, wie Vögel und Insekten, deren Populationen und Lebensräume ohnehin zurückgehen, keinen Platz und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Gärten, die mit Steinen verfüllt werden, heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab. Auch die Hauptgründe für die Anlage eines Schottergartens, nämlich ein geringer Pflegeaufwand sowie eine moderne Optik, treffen in der Regel nur innerhalb der ersten Jahre zu. Das Entfernen von Laub, Verschmutzungen und Unkraut gestalten sich in Schottergärten als sehr schwierig, weshalb diese mit der Zeit häufig verwahrlosen.

Die Anlage von Schottergärten in Wohngebieten stellt aus diesen Gründen und gerade auch in ihrer Summe, eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar, die als solche vermeidbar wäre. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz §§ 13 bis 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden und Flächenversiegelungen damit auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen. § 9 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) unterstützt diesen Ansatz und schreibt vor, dass nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein müssen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

9.4 Freileitungen

Das Verbot von oderirdischen Niederspannungs- und Schwachstromleitungen sowie oberirdischen Telefonleitungen dient der positiven Außenwirkung des Plangebiets.

9.5 Anzahl der notwendigen Stellplätze

Neben verkehrlichen Gründen können auch städtebauliche Gründe herangezogen werden um eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung zu rechtfertigen.

Der Mehrbedarf an Stellplätzen gegenüber § 37 Abs. 1 LBO begründet sich dabei sowohl verkehrlich (Behinderung durch parkende Autos auf Verkehrsflächen) als auch städtebaulich (städtebauliche Mängel durch parkende Autos) durch die Nachverdichtung. Demnach wird ein erhöhter Stellplatznachweis festgesetzt, um den Parkierungsdruck im öffentlichen Raum einzudämmen bzw. um dem zu erwartenden Pkw Aufkommen durch ausreichend private Stellplätze auf den Grundstücken gerecht zu werden.

Die Gemeinde Urbach verfolgt das Ziel ebenso mit einer entsprechenden gleichlautenden flächendeckenden Stellplatzsatzung.

Darüber hinaus wird Bezug nehmend auf eine anzustrebende Mobilitätswende auf die Anforderung der LBO verwiesen: eine angemessene Zahl an Fahrradstellplätzen, entsprechend dem zu erwartenden Bedarf, in geeigneter Beschaffenheit ist zu errichten. Nach § 37 Abs. 2 Satz 3 LBO müssen die Fahrradstellplätze von der öffentlichen Verkehrsfläche leicht erreichbar und gut zugänglich sein, eine wirksame Diebstahlsicherung ermöglichen und darüber hinaus wettergeschützt sein.

9.6 Rückhaltung/ Ableitung von Niederschlagswasser

Festsetzungen zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswassers dienen der Entlastung der bereits im Bestand ausgelasteten Bestandskanalisation. Siehe hierzu auch Ziff. 5.4 Ver- und Entsorgung des Bebauungsplangebiets.

10 Flächenbilanz

	in Quadratmeter	in Prozent
Plangebiet – gesamter Geltungsbereich	2.019 m ²	100 %
davon		
Allgemeines Wohngebiet	1.863 m ²	92 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Gehweg	156 m ²	8 %

aufgestellt

Studio Stadtlandschaften
Stuttgart, den 10.03.2025