



Bauleitplanung im Beteiligungsverfahren Bebauungsplan Nr. 255 „Mühläcker VII – Mühlstraße 78“

Der Gemeinderat der Gemeinde Urbach hat am 30.09.2025 in öffentlicher Sitzung aufgrund von § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 a BauGB beschlossen, den Bebauungsplan 077 „Mühläcker I neu in einem Teilbereich zu ändern und den Bebauungsplan Nr. 255 „Mühläcker VII – Mühlstraße 78“ aufzustellen. Der Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gestrichelt umrandet. Er umfasst das Grundstück Mühlstraße 78, Flurstück Nr. 4389/2 Gemarkung Oberurbach und eine Teilfläche des Gehwegs entlang der Mühlstraße, Flurstück Nr. 300/5 Gemarkung Oberurbach.

Der Gemeinderat hat am 30.09.2025 den Entwurf dieses Bebauungsplans anerkannt und dessen Veröffentlichung beschlossen.

Ziele und Zwecke der Planung:

Gemäß § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch haben die Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 255 Mühläcker VII – Mühlstraße 78 beabsichtigt die Gemeinde Urbach eine maßvolle Nachverdichtung im bebauten Innenbereich. Das bisher mit einem Wohnhaus und Nebengebäude genutzte Grundstück Mühlstraße 78 soll durch eine Nachverdichtung für die Schaffung weiteren Wohnraums entwickelt werden. Hier bestehen nun Veränderungsabsichten durch eine Ergänzungsbebauung, die mit einer Änderung des Bebauungsplans im Planbereich seitens der Gemeinde entsprechend den städtebaulichen Zielen ermöglicht und gesteuert werden soll. 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 Standort ist geeignet, in attraktiver, zentraler Lage in der Nähe zum Ortskern neuen Wohnraum zu schaffen. Die Nachverdichtung dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bereits erschlossener Flächen und damit dem Ziel, der Innenentwicklung vor Außenentwicklung nachgekommen.

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 17.10. – 17.11.2025 (je einschließlich) einsehen.
2. Zusätzlich können die unter Nr. 1 genannten Unterlagen 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 abgeben 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.

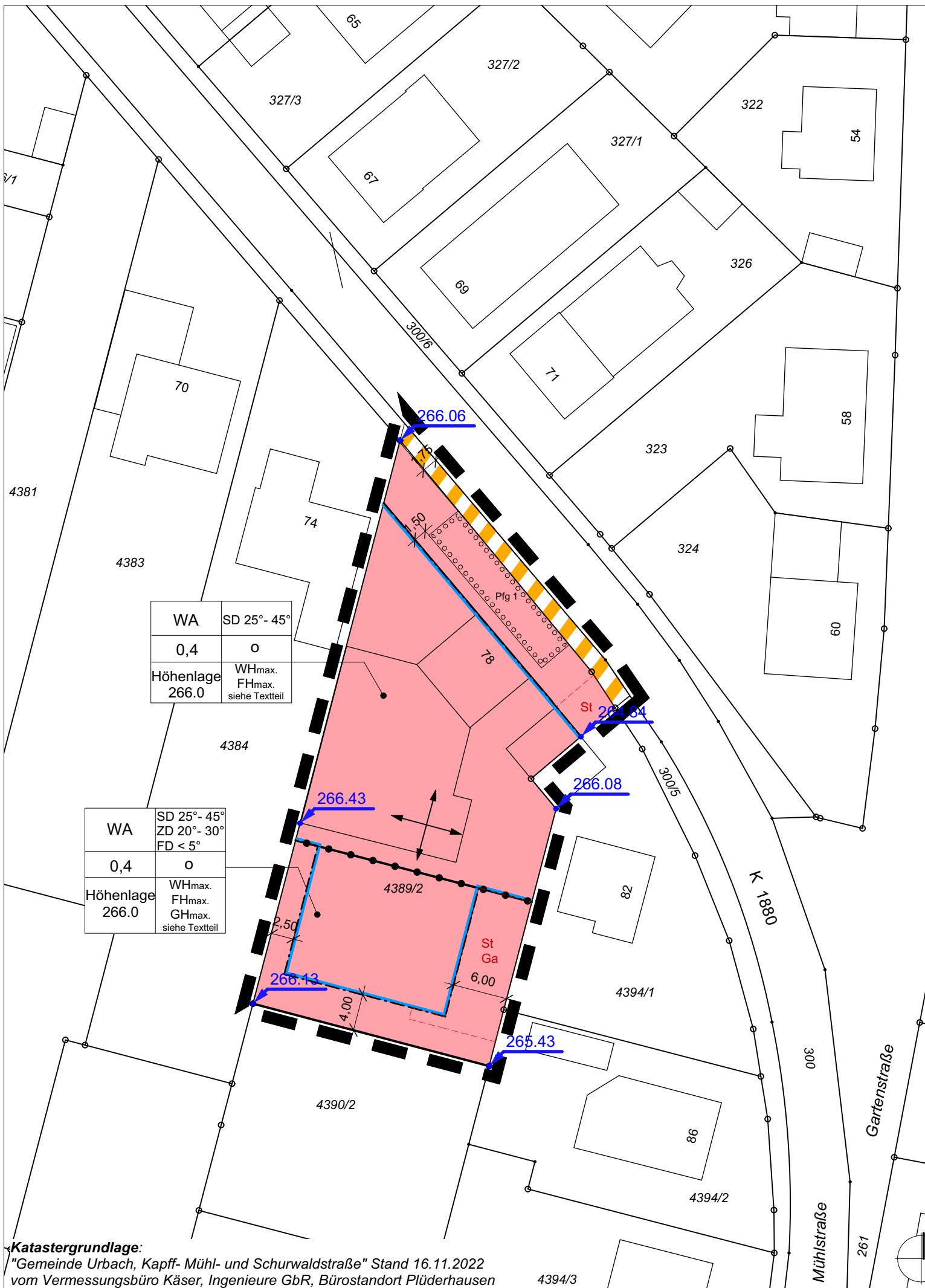
Hinweise gemäß § 13 a Abs. 3 Baugesetzbuch:

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. 255 Mühläcker VII – Mühlstraße 78
als Bebauungsplan der Innentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Planungsrechtliche Festsetzungen
gemäß § 9 BauGB

Örtliche Bauvorschriften
gemäß § 74 LBO

Entwurf

– STAND 01.09.2025 –

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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGB. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3.7.2023 (BGBl. 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 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25).

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 maximal 0,5 m und unten um maximal 0,5 m abgewichen werden.

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

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

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

Die maximale Wandhöhe ($WH_{max.}$) bei Satteldächern beträgt 6,5 m.

Die maximale Firsthöhe ($FH_{max.}$) bei Satteldächern beträgt 12,5 m.

Die maximale Wandhöhe ($WH_{max.}$) bei Zeltdächern beträgt 6,5 m.

Die maximale Firsthöhe ($FH_{max.}$) bei Zeltdächern beträgt 10,5 m.

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

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

Die maximale Wandhöhe ($WH_{max.}$) bei Flachdächern beträgt 7,0 m.

Die maximale Gebäudehöhe ($GH_{max.}$) bei Flachdächern beträgt 10,5 m.

Die Baukörpergestaltung nach Ziff. B 1.4 ist zu beachten.

Beim Flachdach bemisst sich die $WH_{max.}$ zwischen der nach Ziff. A 2 festgesetzten Bezugshöhe und dem obersten Abschluss der Außenwand. Die $GH_{max.}$ bemisst sich zwischen der festgesetzten Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der baulichen Anlage.

Bei Nebenanlagen und Garagen mit zulässigem Flachdach ist die zulässige Höhe gleich der maximalen Wandhöhe ($WH_{max.}$) von 4,0 m, die dem obersten Gebäudeabschluss entspricht.

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. Eine Abweichung der Gebäudestellung parallel zur Baugrenze / parallel zur Straße kann ausnahmeweise zugelassen werden.

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 / angrenzendem Gehweg und der überbaubaren Grundstücksfläche) bis zu einer (Gesamt-) Größe von max. 25 m³ umbauten Raum zulässig.

6.2 Offene Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Offene Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Stellplätze und Garagen -St Ga- sowie für Stellplätze -St- zulässig.

6.3 Tiefgaragen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

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 aufgeständerten 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 das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser neu errichteter Gebäude sowie das auf befestigten Freiflächen anfallende Regenwasser 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.

Zum Maß der zulässigen gedrosselten Ableitung siehe Ziffer B 6.

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 500 m² Grundstücksfläche ist ein bestehender Baum zu erhalten oder ein Baum entsprechend der Artenverwendungsliste oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung: Stammumfang von mindestens 16-18 cm (16/18).

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 können die Bäume nach Ziffer A 9.2 ange-rechnet werden.

9.2 Pflanzgebot Pfg1 – Grüne Vorgartenzone

Die Fläche Pfg1 ist i.S. einer Vorgartenzone von Versiegung freizuhalten und gärtnerisch als Ansaat und Pflanzflächen anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Innerhalb der Fläche Pfg1 sind mindestens zwei hochstämmige Laubbäume von mindestens (16-18) cm anzupflanzen entsprechend Artenverwendungsliste (siehe Ziff. D).

Der Erhalt von Bäumen kann auf das Pflanzgebot angerechnet werden.

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

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 Halte-vorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu las-sen.

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 45° oder das Zeltdach mit einer Dachneigung von 20° bis 30°.

Untergeordnete Dachflächen bis 25 m² und Dachflächen von Garagen dürfen auch als Flach-dach mit einer Dachneigung von 0°- 5° ausgeführt werden.

Aneinandergebaute Garagen/ Carports sind in Traufhöhe, Dachform und Dachneigung aufei-nander abzustimmen.

1.2 Dacheindeckung (Hauptgebäude)

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

- Geneigte Dächer oder Dachabschnitte sind mit unglasierten, nicht reflektierenden Dach-ziegeln oder Betonsteinen in helleren roten bis braunen Farbe sowie anthrazit einzudecken.
- Für Dachaufbauten sind auch nicht reflektierende Metalleindeckungen zulässig. Als Me-talleindeckung 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° zuläs-sig.

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 $> 15^\circ$ gleich der Dachneigung aufzulegen; Aufständerungen sind dann unzulässig.

1.4 Baukörpergestaltung

Bei Zulässigkeit von Flachdach bei Hauptgebäuden ist das oberste Geschoss über dem zweiten Vollgeschoss zu mindestens 1 Gebäudeseite um 3m abzusetzen. Bei weiteren Gebäudeseiten um 0,5 zurückzusetzen oder gestalterisch abzusetzen.

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 m^2 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 wasser durchlässigen Belägen und Materialien (z.B. wassergebundene Wegedecke, Rasenplaster, 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 $50 m^2$ 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 von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers ist auf den Baugrundstücken eine RegenwasserRetention durch geeignete Anlagen von 2 m³ Retentionsvolumen je 100 m² abflusswirksamer Fläche nach anerkannten Regeln der Technik in Abhängigkeit zur angeschlossenen Grundstücksgröße zu planen und zu bemessen. 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. Die Regenwasserrückhalteanlagen sind in den Bauvorlagen darzustellen.

C Kennzeichnungen und Hinweise

1 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. Ggf. 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 Kleintierfalle entstehen (durch Abdeckungen oder Ausstiegshilfen).

2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetztes (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), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 07.02.2023, 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.

3 Beseitigung von Niederschlagswasser

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

4 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. Diese sind auch für Stellplätze und ihre Zu-/Abfahrten zu beachten.

5 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.

6 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.

7 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 „Zukunftsstäume 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 biloba</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.): Zukunftsstäume 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>Crateagus lavallei</i>	II. Ordnung
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	II. Ordnung
Pflaumenblättriger Weißdorn*	<i>Crataegus x prunifolia</i>	II. Ordnung
Blasenesche*	<i>Koelreuteria 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. 255 Mühläcker VII – Mühlstraße 78

als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Entwurf

– STAND 01.09.2025 –

Bearbeitung:

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

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation.....	4
1.1	Ziel und Zweck der Planung	4
1.2	Erfordernis der Planaufstellung und Verfahrensstand	4
1.3	Lage und Umfang des Plangebiets.....	4
2	Städtebauliche Rahmenbedingungen – Strukturplanung.....	5
3	Übergeordnete Planaussagen / Planungsrechtliche Situation.....	7
3.1	Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz	7
3.2	Landesentwicklungsplan und Regionalplan Region Stuttgart.....	9
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	9
3.4	Bestehende rechtskräftige Bebauungspläne	10
4	Rechtsverfahren.....	11
5	Bestandssituation und Rahmenbedingungen	11
5.1	Vorhandene Nutzung	11
5.2	Erschließungsstruktur und ruhender Verkehr	11
5.3	Topografie	12
5.4	Ver- und Entsorgung	12
5.5	Immissionen.....	12
6	Belange des Umweltschutzes.....	12
6.1	Umweltbericht / Umweltauswirkungen	12
6.2	Ermittlung der Planauswirkungen	13
6.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	13
6.4	Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG	13
7	Hochwasserrisikomanagement	14
7.1	Hochwasser	14
7.2	Oberirdische Gewässer	14
7.3	Starkregen	14
8	Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen	15
8.1	Art der baulichen Nutzung	15
8.1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	15
8.2	Maß der baulichen Nutzung	15
8.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	15
8.2.2	Zahl der Vollgeschosse	15
8.2.3	Höhenlage der Bezugshöhe zum Maß der baulichen Nutzung.....	15
8.2.4	Höhen der baulichen Anlagen.....	15

8.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise.....	16
8.3.1	Bauweise.....	16
8.3.2	Stellung der baulichen Anlagen	16
8.4	Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen	16
8.5	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Gehweg.....	17
8.6	Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	17
8.7	Pflanzgebote und Pflanzbindungen	17
8.8	Flächen für Straßenbeleuchtung sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen ...	17
9	Begründung der Örtlichen Bauvorschriften.....	18
9.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	18
9.1.1	Dachform, Dachneigung	18
9.1.2	Dacheindeckung und Dachaufbauten	18
9.2	Werbeanlagen.....	18
9.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	18
9.4	Freileitungen	19
9.5	Anzahl der notwendigen Stellplätze	19
9.6	Rückhaltung/ Ableitung von Niederschlagswasser	20
10	Flächenbilanz	20

1 Ausgangssituation

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 255 Mühläcker VII – Mühlstraße 78 beabsichtigt die Gemeinde Urbach eine maßvolle Nachverdichtung im bebauten Innenbereich. Das bisher mit einem Wohnhaus und Nebengebäude genutzte Flurstück Nr. 4389/2 soll durch eine Nachverdichtung für die Schaffung weiteren Wohnraums entwickelt werden.

Für das Gesamtquartier entlang der Mühlstraße, das nach Westen bis zur Schurwaldstraße und nach Süden bis zur Kapffstraße reicht, wurden anhand einer städtebaulichen Strukturerhebung im Jahr 2023/2024 mögliche Entwicklungspotenziale ermittelt. Aufgrund von Strukturveränderungen, Leerstand und Umnutzungsabsichten sind punktuell im Quartier Veränderungen zu erwarten, für die der Strukturplan (Ziffer 2) einen Entwicklungsrahmen aufzeigt.

Für das Grundstück Flst. 4389/2 an der Mühlstraße, Hausnummer 78, bestehen nun Veränderungsabsichten durch eine Ergänzungsbebauung, die mit einer Änderung des Bebauungsplans im Planbereich seitens der Gemeinde entsprechend den städtebaulichen Zielen ermöglicht und gesteuert werden soll.

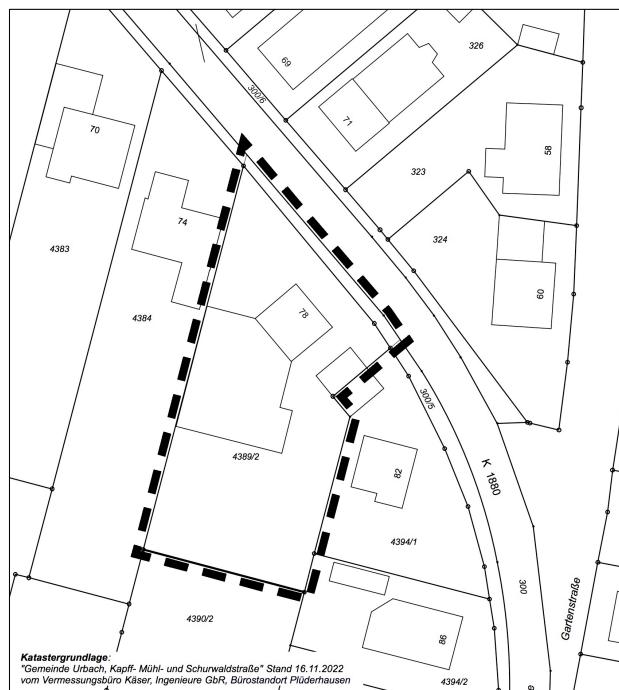
1.2 Erfordernis der Planaufstellung

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 Standort ist geeignet, in attraktiver, zentraler Lage in der Nähe zum Ortskern neuen Wohnraum zu schaffen. Die Nachverdichtung dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bereits erschlossener Flächen und damit dem Ziel, der Innenentwicklung vor Außenentwicklung nachgekommen.

1.3 Lage und Umfang des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich des Ortskerns von Urbach. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 4389/2 und hat eine Größe von ca. 0,15 ha.



2 Städtebauliche Rahmenbedingungen – Strukturplanung

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. Anlass war eine mögliche Änderung der bisher teilweise gewerblichen Nutzungsstrukturen hin zu einem Schwerpunkt für Wohnen.

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 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 nach wie vor konkrete Bauwünsche bzw. Entwicklungsabsichten erkennbar waren.

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, gegebenenfalls in Abschnitten verbindliche Bauleitplanungen für das Gebiet zwischen Mühlstraße, Schurwaldstraße und Kapffstraße (Mühläcker VII) zu entwickeln.

Aufgrund konkreter Entwicklungsabsichten auf einem Teil des Flurstücks Nr. 4391 wurde zunächst ein separater Bebauungsplan ("Nr. 253 Mühläcker VI – Änderung I") entwickelt und am 10.07.2025 zur Rechtskraft gebracht.

Grundlage der Entwicklungsplanungen bildet oben benanntes Strukturkonzept, das im Vorfeld der Bebauungsplanung für das Quartier Mühläcker VII, begrenzt durch die Mühlstraße nach Norden und Osten, die Kapffstraße im Süden und die Schurwaldstraße im Westen, erarbeitet wurde.

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 Bedarfes zu finden, wie u.a. Supermarkt, Apotheke, Bank, Bäcker.

Die prägende Baustuktur 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.

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.

Bezüglich der Bruttowohndichte lässt sich feststellen, dass das Ziel des Regionalplans mit 60 EW / ha innerhalb des Quartiers bisher 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.

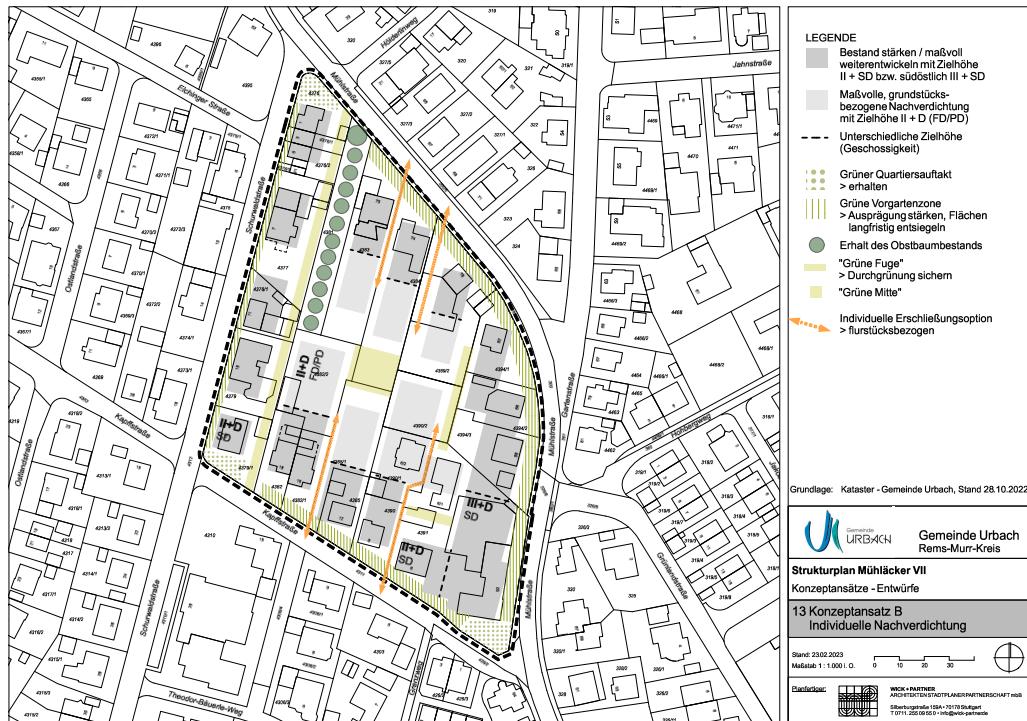


Abb.2: Favorisierter Konzeptansatz B – Individuelle Nachverdichtung des Strukturplans Mühläcker VII



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

Auf Grundlage der städtebaulichen Analyse wurden im Rahmen der Strukturplanung Mühläcker VII unterschiedliche Entwicklungsansätze ausgearbeitet. Dabei wurde das Konzept B1 favorisiert und soll die planerische Grundlage zukünftiger Entwicklungen 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.

Für das Flurstück Nr. 4389/2 an der nördlichen Mühlstraße als Gegenstand dieser Bebauungsplanänderung sieht der Konzeptansatz B1 eine Neuordnung vor. Vorgeschlagen sind zwei zur Straße giebelständig orientierte, hintereinanderstehende Mehrfamilienhäuser, mit Flachdach im rückwärtigen Bereich. Die Erschließung erfolgt gemeinsam über das Grundstück. Der ruhende Verkehr kann unterirdisch in einer gemeinsamen Tiefgarage untergebracht werden.

Die gesamte Neuordnung ist nicht zwingend vollständig umzusetzen. Wie jetzt vorgesehen, ist auch eine Neubebauung in zweiter Reihe mit einer anderen Wohnbautypologie als kleineres Wohnhaus vorstellbar.

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 (HQextrem, HQ100) 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 Starkregenengefahrenkarten 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 Starkregenengefahrenkarten 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 Starkregenengefahrenkarten werden im Bebauungsplan sowie bei der weiteren Planung folgende Maßnahmen integriert:

- Wasserträger: Stellplätze, Zufahrten, Fußwege und befestigte Freiflächen werden mit wasserträchtigen 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.

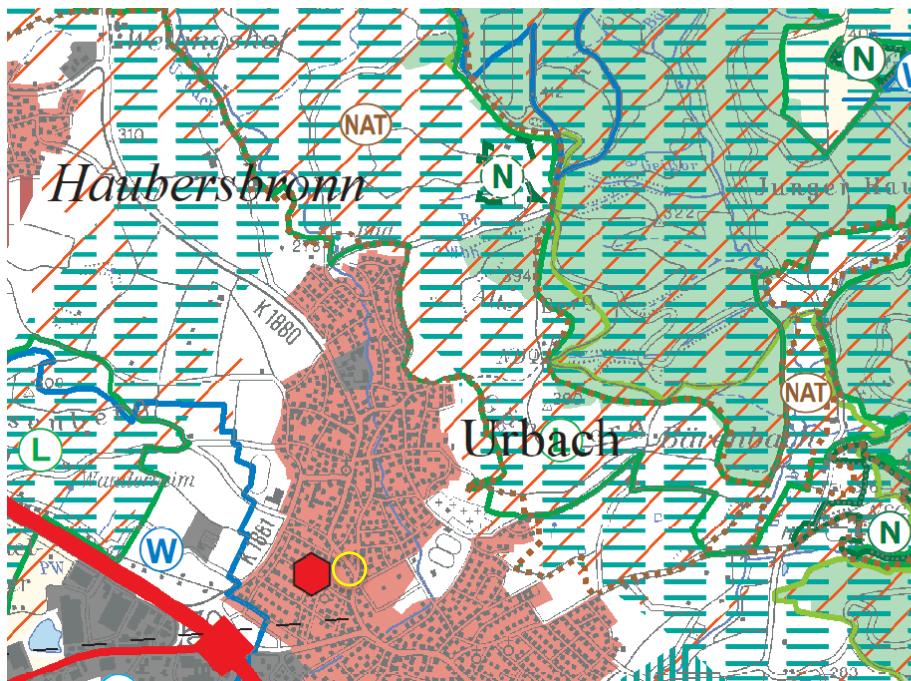


Abb.4: Ausschnitt Regionalplan

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 (überwiegender) 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 Mühlstraße an den seitlichen Flurstücksgrenzen, damit gestaffelt zum Straßenraum.

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 77 Mühläcker setzt im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans eine überbaubare Grundstücksfläche für den nördlichen Grundstücksteil fest.

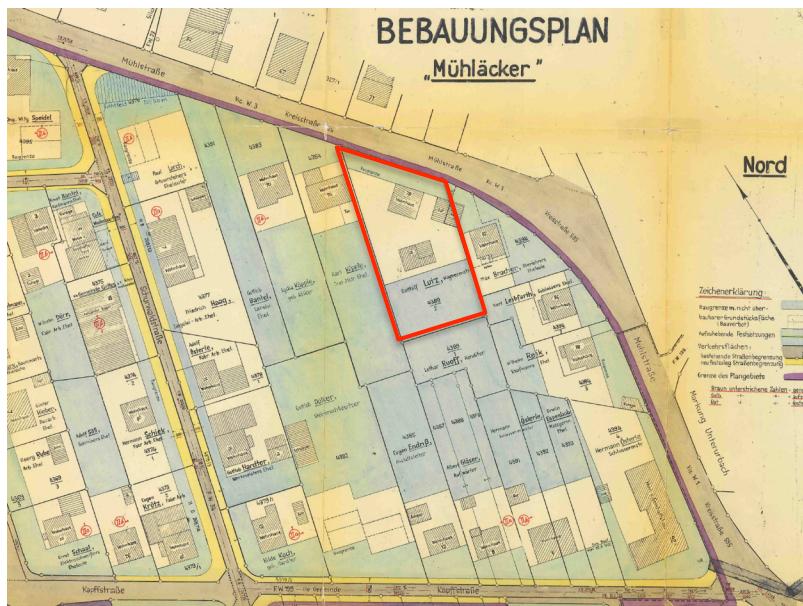


Abb.6: Ausschnitt von Bebauungsplan Nr. 77, Quelle: Gemeinde Urbach

4 Rechtsverfahren

Das Verfahren zum Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a 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 § 13a BauGB sind gegeben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt, selbst unter Berücksichtigung beziehungsweise Mitrechnung der Grundflächen mehrerer Bebauungspläne innerhalb des Strukturplangebiets Mühläcker VII, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden könnten.

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 Bestands situation und Rahmenbedingungen

5.1 Vorhandene Nutzung

Das Grundstück des Plangebiets ist derzeit mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden als große Scheune / Werkstatt und Anbauten sowie einer Garage zur Mühlstraße bebaut. Im Gartenbereich stehen einzelne Nadelbäume.

5.2 Erschließungsstruktur und ruhender Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets/-grundstück ist über die Ortsdurchfahrtsstraße Mühlstraße gesichert.

5.3 Topografie

Gegenüber der Mühlstraße liegt das Grundstück teilweise höher.

Die Mühlstraße steigt nach Westen an, von der östlichen Grundstücksgrenze auf einer Höhe von ca. 264.85 bis an die östliche Grundstücksgrenze auf einer Höhe von 266.05 m.ü. NN.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze steigt das Gelände im bestehenden Zufahrtbereich von der Mühlstraße um ca. 1,25 m auf ca. 266,10 an. In Richtung des rückwärtigen Grundstücksbereichs fällt das Gelände wieder auf eine Höhe von ca. 265.45 m.ü. NN.

Die westliche Grundstücksgrenze weist einen Anstieg (ca. 35 cm) von der Kante an der Mühlstraße zur Mitte des Grundstücks (der hinteren Kante der bestehenden Werkstatt) auf eine Höhe von ca. 266.45 m.ü. NN auf. Zur südlichen Grundstücksgrenze hin fällt das Gelände auf eine Höhe von 266.15 m.ü. NN. Im südlichen Grundstücksteil besteht damit, diagonal gemessen, ein Höhenunterschied von bis zu 1,0 Meter.

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 ist mit Überstauung in Schächten im Straßenraum der Mühlstraße außerhalb des Geltungsbereichs zu rechnen. Gerechnet wurde mit einem Befestigungsgrad von 0,51.

Seit 2011 haben sich kurzzeitige Starkregen deutlich intensiviert. Angesichts der hydraulisch angespannten Situation sollte der Abfluss aus dem Planbereich 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 100m^2 abflusswirksamer Fläche und ein Drosselabfluss von $0,15 \text{ l/s}$ je 100m^2 abflusswirksamer Fläche.

Der Schmutzwasseranfall ist im Hinblick auf die Hydraulik vernachlässigbar.

5.5 Immissionen

Die nordöstlich 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 erforderlichenfalls Maßnahmen zu ergreifen. Entsprechende Gutachten sind gegebenenfalls 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 BlmSchG 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 überwiegend bebaut ist.

Im südlichen Bereich befindet sich eine Gartenfläche mit einzelnen Gehölzen. Als zukünftig weiterhin als Wohngebiet festgesetzte Grundstücksfläche und begrenztem Versiegelungsgrad werden gebietstypische Freiflächen und Gartenbereiche entstehen und erhalten. Im Rahmen der Festsetzungen sind Pflanzvorgaben zur Minderung der Eingriffe vorgesehen.

Durch die Planung sind damit keine erheblichen Auswirkungen verbunden. Die Planaufstellung dient der Innenentwicklung und wirkt damit vielmehr einer weiteren Zersiedelung im Außenbereich entgegen.

Bei 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 im Bereich von 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. Ein gebietstypischer Versiegelungsgrad ist bereits heute zulässig. Gleicher gilt für das Schutzgut Wasser.

Die klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse sind im Planbereich dem Stadtrandklimatop zuzuordnen. Nächtliche Abkühlungen sind bereits durch den Versiegelungsgrad eingeschränkt. Mit der Planung eines durchgrünten Wohnquartiers ist mit keiner Verschlechterung auf das Schutzgut Klima/Luft zu rechnen. Auch für das Orts- und Landschaftsbild können sich noch positive Effekte ergeben. Die Planung fügt sich weiterhin in die städtebauliche Bestandssituation ein.

Die nordöstlich verlaufende Mühlstraße hat als Ortsdurchfahrt eine Verkehrsbelastung mit möglichen Immissionen auf das Plangebiet. Erforderlichenfalls 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 Plangebietsgröße, der minderen 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 Böden, 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 Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können, die deren Umsetzung vollständig verhindern. Die Regelungen zu den europarechtlich geschützten Arten (FFH-

Anhang IV Art bzw. europäische Vogelart) sind der bauleitplanerischen Abwägung nicht zugänglich.

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. Vor dem Zeitpunkt geplanter Eingriffe sind entsprechende artenschutzfachliche Erhebungen und Prüfungen durchzuführen.

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

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, Starkregenengefahrenkarten erstellen lassen.

Der hintere Teil des Geltungsbereichs kann bei einem extremen Abflussereignis entsprechend der Abbildung von maximalen Überflutungstiefen von bis zu 50 cm bzw. entlang der Mühlstraße bis zu 50 cm betroffen werden.

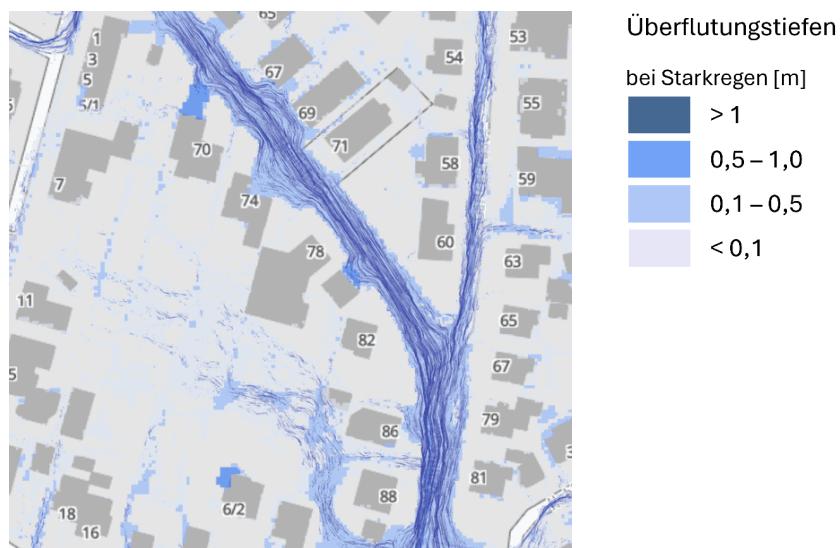


Abb.7: Ausschnitt Starkregenrisikokarten, maximale Überflutungstiefen und Fließgeschwindigkeiten, Extremes Abflussereignis, verschlämmt, Stand August 2025, Quelle: <https://www.starkregenengefahr.de/baden-wuerttemberg/rems/>

Um eine Verschlechterung der Situation durch Nachverdichtung zu vermeiden, werden Maßnahmen zur Regenrückhaltung wie teilweise Dachbegrünung, Mindestmaß an Erdüberdeckung sowie ein maximales Maß an Überbaubarkeit der Grundstücke mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt.

Sowohl bei den Entwässerungskonzepten als auch bei einer schutzwirksamen Gebäudeplanung 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 Gesamtentwicklungsgebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbetriebe 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, der maximalen Wand- und Firsthöhe der baulichen Anlagen in Bezug zur Höhenlage bestimmt. Mit dem Festsetzungsregime sollen angemessene und ortstypische Bebauungsstrukturen ermöglicht werden. Die Wand- und First- bzw. Gebäudehöhen werden für eine ausgewogene Höhenentwicklung abhängig von der zulässigen Dachform festgesetzt.

8.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte max. GRZ im WA ist am Orientierungswert des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete ausgerichtet. Dadurch wird eine adäquate Grundstücksausnutzung im Sinne einer Nachverdichtung sowie zusammen mit der Definition der überbaubaren Grundstücksflächen eine maßvolle Bebauung sichergestellt.

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 festgesetzte Höhenlage wird das Einfügen der Baulichkeiten in den Bestand ausreichend gewährleistet.

Mit den Höhenfestsetzungen wird die Geschossigkeit entsprechend der städtebaulichen Einfügung und den Zielen des Strukturplans gewährt.

8.2.3 Höhenlage der Bezugshöhe zum Maß der baulichen Nutzung

Die Bezugshöhe zum Maß der baulichen Nutzung wird über die Höhenlage auf 266,0 m NN des Erdgeschosses festgesetzt. Die Festsetzung dient der Einbindung des Gebäudes in das räumliche Umfeld und die Topografie. Die festgesetzte Höhenlage soll der leicht ansteigenden und dem Geländeanstieg in die Grundstückstiefe gerecht werden. Eine Abweichung nach oben nach unten um je maximal 0,5 Meter ist zulässig und ermöglicht die notwendige bauliche Flexibilität.

8.2.4 Höhen der baulichen Anlagen

Es wird für die zulässigen geneigten Dachformen jeweils maximale Wand- und Firsthöhen festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen sind am vorliegenden Bestand des Grundstücks und in der Nachbarschaft orientiert. Bei Gebäudeteilen mit zulässigem Flachdach ist die Firsthöhe vergleichbar zur sonst festgesetzten Wandhöhe begrenzt.

Die sich hieraus ergebende Firsthöhe lässt in zweiter Reihe eine zweigeschossige Bebauung zu.

Die Bezugshöhe ist über die Höhenlage festgesetzt.

8.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche ist über eine Baugrenze definiert.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 77 ist aktuell eine Baugrenze festgelegt, die parallel zu der Mühlstraße und der Hinterkante des Grundstücks verläuft und grob zur Hälfte das Grundstück abdeckt. Um einer städtebaulich gewünschten Nachverdichtung und den Anforderungen des Strukturkonzepts gerecht zu werden, sieht das aktuelle Planungsvorhaben vor, die überbaubare Grundstücksfläche in den hinteren Bereich des Grundstücks in einer spezifischen Form zu erweitern. Dabei wird ein Abstand von mindestens 2,5 Metern zwischen der westlichen Grundstücksgrenze und der neuen Baugrenze, 6 Metern zwischen der östlichen Grundstücksgrenze und der Baugrenze, sowie 4 Metern zwischen der südlichen Grundstücksgrenze und der Baugrenze berücksichtigt. Durch diese gezielte Anpassung wird eine größere Flexibilität hinsichtlich der Bebauung des Grundstücks erreicht. Dennoch wird eine enge und bedrängende Wirkung des Hausgrunds zu den Nachbargrundstücken vermieden. Eine Vorzone mit Baumpflanzungen vor den Gebäuden zur Mühlstraße bleibt gesichert.

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 umliegenden Bestandsgebäuden. Es soll an einem geordneten städtebaulichen Gesamterscheinungsbild festgehalten werden. Als Ausnahme kann eine Gebäudestellung parallel zur straßenbegleitenden Baugrenze zugelassen werden, was der bestehenden Gebäudestellung entspricht.

8.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen

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

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

Das maximale Volumen für Nebenanlagen wird auf eine (Gesamt-) Größe von 25 m³ begrenzt. Mit dem Begriff "Gesamt-" wird auch die Addition mehrerer Nebenanlagen auf demselben Grundstück eingeschlossen und mit 25 m³ begrenzt.

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 Bestands-

quartier 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 und der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zugelassen.

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.

8.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Gehweg

Entlang der Mühlstraße wird eine Gehwegfläche von mindestens 1,75 Metern festgesetzt, um die fußläufige Anbindung an den Ortskern und die umliegenden Quartiere zu sichern.

Die heutige Flurstückfläche und die tatsächliche Gehwegbereite ist im nordwestlichen Bereich sehr eng und soll unter Inanspruchnahme einer geringen Teilfläche des Flst. 4389/2 mit durchgehend mindestens 1,75 Metern Bereite realisiert werden können.

8.6 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.

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/Biotope, Klima, Luft und Landschaftsbild/Erholung.

8.7 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 wird festgesetzt, um die Erhaltung der bestehenden Grünfläche sicherzustellen und gleichzeitig die Planungsziele des übergeordneten Strukturplans zu betonen. Der Strukturplan sieht vor, einen grünen Quartiersrand entstehen zu lassen.

8.8 Flächen für Straßenbeleuchtung sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen

Die Festsetzung dient dazu, die erforderliche Verkehrsinfrastruktur zu sichern.

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 zulässigen 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 Geltungsbereich als Satteldächer oder Zeltdächer nach Planzeichnung auszubilden. Untergeordnete Dachflächen bis 25 m² von z.B. ausgelagerten Treppenhäusern / Verbindungsgebäuden und Garagen dürfen auch als Flachdach mit einer Dachneigung von 0°- 5° ausgeführt werden.

9.1.2 Dacheindeckung 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 nicht proportionale 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.

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 umgebundenen 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 Vögeln 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 (städtische 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	1.516 m ²	100 %
Allgemeines Wohngebiet	1.446 m ²	95 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Gehweg	70 m ²	5 %

aufgestellt:

Studio Stadtlandschaften
Stuttgart, den 20.08.2025
letztmalig geändert: 01.09.2025