

Bebauungsplan „Brunnenwiesen III“ der Stadt Uhingen

Begründung der Planung nach § 3 Abs. 1 BauGB

1. Erfordernis der Planaufstellung

Für das Plangebiet liegt noch kein qualifizierter Bebauungsplan vor. Die Bebauung des Gebiets erfolgte nach § 33 BauGB. Die Bebauung ist weitestgehend abgeschlossen. Der Bebauungsplanentwurf von 1994, auf dessen Basis die Bebauung erfolgte, konnte seinerzeit nicht als Satzung beschlossen werden, da das übergeordnete Flächennutzungsplanverfahren erst 1999 zum Abschluss kam. Da diese Planung nach dem altem Baugesetzbuch begonnen wurde und die Übergangsfristen abgelaufen sind, kann das Verfahren auch nicht weitergeführt werden. Um Fehlentwicklungen im Gebiet durch Erweiterungs- und Umbauten zu vermeiden, besteht die Notwendigkeit, neue, verbindliche Bebauungsplanregelungen zu erlassen. Auch bestehende Nutzungen sind für die Zukunft zu sichern. Zudem besteht auch noch eine vertragliche Verpflichtung mit den Grundstückseigentümern in diesem Gebiet durch einen städtebaulichen Vertrag.

2. Einordnung in die übergeordnete Planung

Der genehmigte Flächennutzungsplan der VVG Albershausen/Uhingen legt für den Planbereich im westlichen Teil eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet fest. Für den östlichen Teil eine Nutzung als Mischgebietsfläche.

3. Beschreibung des Bestands

Der Planbereich umfasst ca. 1 ha. Im westlichen Teil besteht ein Wohngebiet. Im östlichen Teil wird das Gebiet gewerblich genutzt durch eine Autowerkstatt.

Im Norden schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an, südlich grenzt ein kommunaler Kindergarten an und eine Spielplatzfläche an.

4. Planungskonzeption

Das östlich der Kohlwiesenstraße liegende Dorfgebiet dient zur Abrundung der Bebauung am Ortsrand von Diegelsberg und stellt eine baulichen Verbindung zwischen dem alten Ortsteil und dem in der Nachkriegszeit entwickelten Wohnbereich Mühlgasse, Schrofenweg und der Kohlwiesenstraße dar. Zwischen der Kohlwiesenstraße und dem Lugerweg sind 12 attraktive Wohnbauplätze, welche in ihrer baulichen Nutzung und Qualität durch den Bebauungsplan gesichert werden sollen. Da die Flächen bis auf eine Ausnahme bereits bebaut und Weise genutzt sind, ist die Durchführung des Planverfahrens nach § 13a BauGB sinnvoll und möglich.

5. Umfang der Erschließung

Alle Erschließungseinrichtungen, welche für eine umfassende Infrastruktur erforderlich sind, sind im Plangebiet vollständig vorhanden. Für die Erschließung der Ostseite wurde auf dem Grundstück Kohlwiesenstraße 2 eine Entwässerungsleitung verlegt. Diese soll durch ein Leitungsrecht im Bebauungsplan gesichert werden.

6. Umweltprüfung

Verfahrenstechnisch kann die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgen, da es sich um eine Bebauung im Innenbereich handelt, so dass eine Umweltprüfung nicht erforderlich ist. Hierzu besteht auch faktisch keine Notwendigkeit, weil durch die Planung keinerlei Eingriffe in Bereiche des Natur- und Umweltschutzes verbunden sind. Im Gegenteil, die Planung sichert den umweltverträglichen Bestand des Plangebiets.

Auch im Hinblick auf die Größe des Planbereichs mit ca. 1,00 ha und nicht vorhandenen umweltrelevanten Belangen wird eine Umweltprüfung nicht benötigt.

7. Begründung für die bauliche und sonstige Nutzung

7.1 Begründung zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, siehe Planeinschrieb
MD Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO, siehe Planeinschrieb

Die Gliederung der baulichen Nutzung im Plangebiet greift die vorhandenen baulichen Strukturen auf. Damit soll gewährleistet werden, dass sich die Wohnnutzung westlich der Kohlwiesenstraße an das vorhandene Wohngebiet angliedert. Das Dorfgebiet östlich der Kohlwiesenstraße sichert die bestehende gewerbliche Nutzung und soll ermöglichen, dass landwirtschaftliche Nutzungen, insbesondere auch im Nebenerwerb auch künftig möglich sein sollen. Solche Optionen sind im Bereich der schwer zu bewirtschaftenden Hangflächen in Diegelsberg erforderlich.

Festsetzungen bestimmter Arten von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet

- von den Nutzungen im Sinne von § 4 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig:
Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke

MD Dorfgebiet

- von den Nutzungen im Sinne von § 5 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig:
Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke
Tankstellen

Festsetzungen von Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet

Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO sind nicht zulässig

MD Dorfgebiet

Ausnahmen im Sinne von § 5 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig

Die Unzulässigkeit der aufgeführten Nutzungen ist in der städtebaulichen Zielsetzung begründet, die vorhandenen Strukturen zu erhalten. Damit sollen mögliche Störungen aus einzelnen solcher Anlagen in dem gewachsenen Gebiet vermieden werden.

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21 a BauNVO)

Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
Siehe Einschrieb im Plan

Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO)
Siehe Einschrieb im Plan

Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
siehe Einschrieb im Plan
Zulässige Zahl von Wohnungen (§ 9 Abs 1 Nr. 6 BauGB)
Je Gebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung, die Geschossigkeit und die Zahl der Wohnungen werden aus der vorhandenen Bebauung abgeleitet. Diese entsprechen auch der gewünschten künftigen städtebaulichen Entwicklung.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. (1) BauNVO, soweit sie als Gebäude in Erscheinung treten, sind bis 40 m³ je Grundstück außerhalb des Baufensters zulässig

Da Nebenanlagen außerhalb der Baufenster zulässig sind ist eine Begrenzung erforderlich, damit eine städtebaulich nicht verträgliche Verdichtung vermieden wird.

Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet
offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind

Im gesamten Baugebiet sollen nur Einzel- und Doppelhäuser möglich sein, da dies der vorhandenen und der gewünschten Bebauung des Stadtteils Diegelsberg entspricht

Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
Die im Plan angegebenen Firsthauptrichtungen sind zwingend einzuhalten

Die Firstrichtungen sind den topographischen Verhältnissen angepasst und berücksichtigen auch die Lage des Plangebiets zum Außenbereich hin.

Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)
Garagen u. Carports sind außerhalb des Baufensters bis max. 50 m² je Grundstück zulässig.
Garagen und Carports sind parallel und senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche als Grenzbauten nicht zulässig. Es ist ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten.

Die Baufenster sind so dimensioniert, dass im Regelfall die Hauptgebäude erstellt werden können. Deshalb sind Garagen, Carports und Stellplätze auch in den üblichen Bereichen der Grundstücke in beschränktem Maße möglich.

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Böschungen als Aufschüttungen bzw. Ablagerungen zu dulden.

Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von 0,5 m zu dulden.

Das Plangebiet liegt in einer Hanglage, so dass sich bei der Herstellung von Erschließungsanlagen geringfügige Eingriffe in die Privatgrundstücke in Form von Abgrabungen oder Aufschüttungen nicht immer vermeiden lassen. Auch sind zur Sicherung des Straßenkörpers teilweise unterirdische Eingriffe in die angrenzenden Grundstücke erforderlich.

Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das festgesetzte Leitungsrecht für Ver- und Entsorgung berechtigt die Stadt Uhingen und die EnBW AG unterirdisch in dieser ausgewiesenen Flächen Leitungen einzulegen oder einlegen zu lassen. Das Leitungsrecht darf durch die Druckverteilung der Gründung angrenzender Gebäude nicht tangiert werden.

Die Leitungsrechte sichern die vorhandenen Trassen öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger ab.

Pflanzgebot und Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

Siehe Planeinschrieb

Die mit Pflanzgebot belegten Flächen sind mit landschaftsbezogenen Sträuchern und Bäumen nach der in der Anlage beigefügten Pflanzliste zu bepflanzen. In den Pflanzbindungsflächen sind vorhandenen Sträucher und Bäume zu erhalten und ggfs. mit Arten aus der Pflanzliste zu ersetzen.

In Pflanzgebots- und Pflanzbindungsflächen sind Nebenanlagen nicht zulässig.

Die Pflanzgebots und Pflanzbindungsflächen sind erforderlich, um eine harmonische Einbindung der an den Außenbereich angrenzenden Bebauung in die Landschaft zu gewährleisten.

7.2 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

Dachgestaltung (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Die Festsetzungen entsprechend der vorhandenen Bebauung und gewährleisten, dass eine städtebauliche einheitliche Ortsgestaltung bleibt.

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

Fassadengestaltung, Verkleidung:

Die Verkleidung der Außenflächen der Gebäude ist nur in Putz oder in Holz zugelassen.

Mit der Verkleidung durch Putz und Holz soll bewirkt werden, dass in der exponierten Hanglage keine störende baulichen Elemente hergestellt werden.

Gebäudehöhe (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Höhe der Gebäudeaußenwände (gemessen von der festgelegten Geländeoberkante bis zum Schnitt der Außenwand mit der Dachaußenhaut) darf Mittel bergseits 3,80 m nicht überschreiten.

Die Festlegung der Traufhöhe resultiert aus den Gebäudeverhältnissen und der Lage der Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsanlagen. Die Regelung soll verhindern, dass überdimensionierte Baukörper entstehen.

Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 I Nr. 3 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen über festgesetztem Gelände sind bis zu 50 cm zulässig.

Genehmigungspflicht für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs.1 Ziffer 7 LBO). Abweichend von den Bestimmungen der Landesbauordnung bedürfen alle Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken der Genehmigung

Wegen der Hanglage ist es erforderlich, dass Aufschüttungen und Abgrabungen nur im geringfügigen Maße durchgeführt werden, um die Struktur des Gebiets nicht nachteilig zu verändern. Deshalb unterliegen solche Maßnahmen ausnahmsweise auch der Genehmigungspflicht.

Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind neben Hecken und Sträuchern Einfriedungen bis max. 0,70 m zulässig.

Um den offenen Charakter des Gebiets zu erhalten, sind Einfriedigungen nur in dem bestimmten Maße zulässig.

Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Auf jedem Gebäude ist nur eine Antenne zulässig. Parabolantennen auf Dachflächen sind der Dachfarbe anzupassen.

Freileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

Die Regelungen sollen eine ansprechende Gestaltung des Baugebiets fördern.

Begrünung und Bepflanzung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Pflanzstreifen entlang der Straße sind als Grünflächen anzulegen und zu Unterhalten. Auf jedem Grundstück ist mindestens 1 Baum zu pflanzen. Es sind Bäume und Sträucher laut der Pflanzliste des Bebauungsplanes „Brunnenwiesen III“ zu verwenden.

Da Nebenanlagen, Garagen usw. auch außerhalb der Baufenster zulässig sind, bedarf es zur Sicherung einer ausreichenden Durchgrünung des Plangebiets der ergänzenden Regelung zur Anlegung und Unterhaltung der verbleibenden unbebauten Flächen.

Uhingen, 25.09.2009
Stadtverwaltung

gez. Goldmann