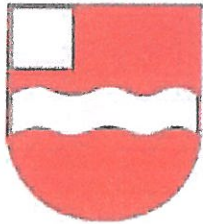


# stadt Uhingen



## BEBAUUNGSPLAN EISENBAHNKREUZUNG ALEMANNENSTRASSE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stadtbauamt:

Uhingen, den 14.05./30.07.04  
Gefertigt:

Bürgermeisteramt

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)

Bekanntmachung des Entwurfs im Amtsblatt Nr.26

Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 (2) BauGB)

Feststellung des Entwurfs

öffentlich ausgelegt (§ 3 (2) BauGB)

am 24.03.2000

vom 01.07.2000

vom 03.07.2000 – 31.07.2000

am 14.05.2004

vom 01.06.2004 – 01.07.2004

Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB, § 73 LBO)

am 30.07.2004

Ausgefertigt: Uhingen, den 07.09.2004 *[Handwritten Signature]* Bürgermeister

Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 12 BauGB) Nr. 38

Rechtsverbindlich

vom 18. Sep. 2004

am 18. Sep. 2004

Uhingen, den 21. Sep. 2004  
Bürgermeister *[Handwritten Signature]*



## **Rechtsgrundlagen:**

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch die Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) m. W. v. 01. August 2002.

### **Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO)**

in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

### **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)**

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

### **Landesbauordnung (LBO)**

in der Fassung vom 08. August 1995 (GVBl. S. 617), zuletzt geändert mit dem Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 19. Dezember 2000

### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)

### **Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Landesnaturschutzgesetz)**

in der Fassung vom 29. März 1995 (GBl. 1995 S. 386), zuletzt geändert am 20. November 2001 (GBl. 2001 S. 605)

### **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**

in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830)

### **Gemeindeordnung Baden-Württemberg**

In der Fassung vom 03. Oktober 1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Mai 2003 (GBl. S. 271) m. W. v. 06. Juni 2003

### **Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz-DSchG)**

vom 25. Mai 1971 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Neuorganisation der Naturschutzverwaltung und zur Änderung des Denkmalschutzgesetzes vom 14. März 2001 (GBl. S. 189)

### **Landesplanungsgesetz (LPIG)**

in der Fassung vom 08. April 1992 (GBl. 1992 S. 229), zuletzt geändert am 14. März 2001 (GBl. 2001 S. 185)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

In der Fassung vom 05. September 2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert am 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)

**Straßengesetz**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 1987 (GVBl. S. 477), zuletzt geändert am 11. Mai 1992 (GVBl. S. 329)

**Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz NRG)**

vom 08. Januar 1996

**Aufhebung bisheriger Festsetzungen:**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind sämtliche genehmigten Festsetzungen von bisher bestehenden Bebauungsplänen, Baulinienplänen und Änderungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Plans aufgehoben.

## **I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB)

#### **I.1.1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §6 und 8 BauNVO)

#### **Mischgebiet**

Im Plangebiet wird entsprechend der Eintragungen im Rechtsplan ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO) festgesetzt.

Gemäß § 6 (2) BauNVO sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind nicht zulässig:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Gartenbaubetriebe

#### **Gewerbegebiet**

Im Plangebiet wird entsprechend der Eintragungen im Rechtsplan ein Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) festgesetzt.

Gemäß § 8 (2) BauNVO sind allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts- und Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind nicht zulässig:

- Tankstellen

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Wohnungen, Vergnügungsstätten

### **I.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO und § 74 LBauO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

### **I.2 Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Misch- und Gewerbegebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.

### **I.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die von Bebauung freizuhaltenden Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt.

### **I.4 Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken ist gemäß Planzeichnung festgesetzt.

### **I.5 Freizuhaltende Sichtflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Lageplan eingezeichneten Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind zwischen 0,70 und 2,50 m Höhe über Fahrbahn freizuhalten von Bepflanzungen, baulichen Anlagen (z.B. Garagen, Nebenanlagen, Einfriedungen – ausgenommen Maschendrahtzaun -, Stellplätzen, Aufschüttungen) und sonstigen sichtbehindernden Nutzungen. Einzelbäume sind zulässig, soweit sie nicht sichtbehindernd sind.

**1.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckstimmung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. m. Nr. 20 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Die Darstellung von Fahrbereichen und Gehwegen in der Planzeichnung ist lediglich informativer Art

**1.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung sind die im Bebauungsplan eingetragenen Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit bzw. der Versorgungsträger zu belasten.

**1.8 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebäudeseiten sind Fenster von Aufenthaltsräumen einschließlich Küchen nur dann zulässig, soweit die Außenbauteile dieser Aufenthaltsräume, unter Berücksichtigung der Raumarten und Raumnutzungen, die in Tabelle 8 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" vom November 1989 aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung erfüllen. Außenbauteile sind die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, insbesondere Fenster, Türen, Rollladenkästen, Wände, Dächer und Decken unter nicht ausgebauten Dachgeschossen.

Die erforderliche Schalldämmung der Fenster (Schallschutzklasse) ergibt sich nach den Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 und der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" vom August 1987, in Abhängigkeit von der Fenster- und Wandgröße sowie der Schalldämmung der sonstigen Außenbauteile aus den Lärmpegelbereichen. Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche für die betroffenen Gebäudeseiten sind in der Planzeichnung gekennzeichnet (Lärmpegelbereich III, IV und V).

In Aufenthaltsräumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, wie z. B. Schlaf- und Kinderzimmern, und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchenden Energiequellen sind zusätzlich schalldämmte Lüftungseinrichtungen, ohne oder nur mit geringerem Eigengeräuschpegel, einzubauen. Die Schalldämmung der Lüftungseinrichtungen hat mindestens der Schalldämmung der erforderlichen Schallschutzfenster zu entsprechen.

In den Bauantragsunterlagen ist die Einhaltung der o. g. Forderungen nachzuweisen.

## **1.9 Flächen für die Herstellung des Straßenbaukörpers** (§ 9, Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die Gemeinde ist berechtigt zur Herstellung des Straßen- bzw. Wegekörpers in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdisch Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 25 cm und einer Tiefe von 35 cm anzulegen.

Die Gemeinde ist weiterhin berechtigt, Böschungen im Rahmen der Straßen- und Wegeherstellung in die Anliegergrundstücke einzulegen, die später durch die Geländeangleichung wieder entfallen, sofern im Lageplan nichts anderes dargestellt ist.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 LBauO)

### **II.1 Dächer**

#### **II.1.1 Dachform**

Im Gebiet sind geneigte Dächer zulässig.

#### **II.1.2 Dachmaterialien**

Die geneigten Dächer sind in der Farbe rot bis braun auszuführen.

Dachbegrünungen und Sonnenkollektoren sind im gesamten Plangebiet zulässig.

#### **II.1.3 Dachneigung**

Die zulässige Dachneigung bei den Hauptgebäuden ist mit 25° - 30° festgesetzt:

*Hinweis:*

*Für die Nebengebäude, Garagen und Carports im Plangebiet wird die Anpassung an das Hauptgebäude empfohlen.*

#### **II.1.4 Kniestöcke, Trauf- und Firsthöhe**

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m, gemessen von der Oberkante Geschosdecke bis Oberkante Fußfette, zulässig.

### II.1.5 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben) sind auf maximal  $\frac{2}{3}$  der Gesamtlänge der Dachfläche zulässig.

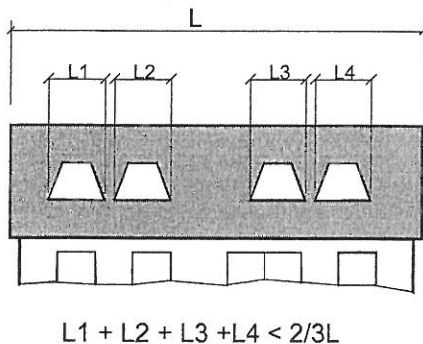


Bild 1: Schema Dachaufbauten

Sollen mehrere Dachgauben auf einer Dachfläche angeordnet werden, sind diese in gleicher Form/Höhe und gleichem Material auszuführen.

Bei Hausgruppen sind die Dachaufbauten aufeinander abzustimmen.

### II.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen nur auf das unbedingt notwendige Maß für Zufahrten, Stellplätze, Eingangswege und Terrassen befestigt werden. Zur Befestigung sind versickerungsfähige Materialien (z. B. kleinteilige Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster und -ziegel oder wassergebundene Decken und Schotterrassen) zulässig. Beton- und Asphaltflächen sind unzulässig.

### II.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind zur Straßenseite hin nur bis zu einer Höhe von 1,00 m, gemessen von der Straßenhöhe in der Straßenachse zulässig.

Als Einfriedungen sind auch Mauern, Laubgehölze und Holzzäune zulässig.

Ausnahmen: Gemäß § 56 LBauO dürfen Grundstücksteile, die als gewerblicher Lagerplatz dienen mit Drahtzäunen bis zu einer Höhe von 2,0 m eingefriedet werden.

### II.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Gemäß § 12 BauNVO i. V. m. § 37 LBauO sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

### **III. Landespflegerische Festsetzungen**

#### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf den betroffenen Baugrundstücken**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

#### **III.1 Maßnahmen auf öffentlichen Flächen**

##### **III.1.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind Bäume der Artenliste A oder B mit der Mindestpflanzgüte 3 x v, STU 16 –18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von den angegebenen Stansorten kann im Einzelfall abgewichen werden.

Abgängige Bäume sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind Sträucher der Artenliste C zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Insgesamt sind 20 % der Flächen des Verkehrsbegleitgrüns als geschlossene Gehölzpflanzungen bzw. Strauchgruppen auszuführen.

#### **III.2 Schutz des Mutterbodens**

(§ 202 BauGB)

Oberboden ist vor Versiegelung und Vergeudung zu schützen. Oberbodenaushub ist auf Mieten zu lagern und auf Flächen, welche für Grünanlagen vorgesehen sind, später wieder aufzutragen. Es wird versucht einen Massenausgleich im Zuge der Freiflächengestaltung anzustreben.

## **IV. Sonstige Hinweise**

### **IV.1 Baugrund**

*Für die Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sind zu beachten.*

### **IV.2 Archäologie**

*Im Plangebiet werden alemannische Gräber vermutet. Die Fachbehörde ist rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren, damit Grabungen erfolgen können. Auf die Landesrechtlichen Regelungen zum Umgang mit archäologischen Funden, insbesondere auf die Informations- und Sicherungspflicht wird verwiesen*

## ANHANG

### PFLANZLISTEN

#### Artenliste A: Baumarten 1. Ordnung

Stieleiche	( <i>Quercus robur</i> )
Traubeneiche	( <i>Quercus petraea</i> )
Bergahorn	( <i>Acer pseudoplatanus</i> )
Spitzahorn	( <i>Acer platanoides</i> )
Gemeine Esche	( <i>Fraxinus excelsior</i> )
Winterlinde	( <i>Tilia cordata</i> )
Kastanie	( <i>Aesculus spec.</i> , <i>Castanea sativa</i> )
Nussbaum	( <i>Juglans regia</i> )

#### Hinweis:

Die Abstandsregelungen von sonstigen Gehölzen (u.a. Großbäumen) gemäß §§ 16 und 19 NRG sind zu beachten.

#### Artenliste B: Baumarten 2. Ordnung

Hainbuche	( <i>Carpinus betulus</i> )
Feldahorn	( <i>Acer campestre</i> )
Speierling	( <i>Sorbus domestica</i> )
Wildkirsche	( <i>Prunus avium</i> )
Wildapfel	( <i>Malus sylvestris</i> )
Wildbirne	( <i>Pyrus pyraeaster</i> )
Eberesche	( <i>Sorbus aucuparia</i> )
Elsbeere	( <i>Sorbus torminalis</i> )
Baumhasel	( <i>Corylus colurna</i> )
Mehlbeere	( <i>Sorbus aria</i> )

Hochstämmige Obstbäume wie:

Gartenapfel	(Malus domestica)
Gartenbirne	(Pyrus communis)
Süßkirsche	(Zuchtformen von Prunus avium)
Mirabelle	(Prunus domestica x cerasifera)
Zwetschge	(Prunus domestica)
Sauerkirsche	(Prunus cerasus)

**Hinweis:**

Die Abstandsregelungen von sonstigen Gehölzen (u.a. Großbäumen) gemäß §§ 16 und 19 NRG sind zu beachten.

**Artenliste C: Straucharten**

Bibernellrose	(Rosa spinosissima)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Hundsrose	(Rosa canina)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Weichselkirsche	(Prunus mahaleb)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Weißdorn	(Crataegus spec.)
Berberitze	(Berberis)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Holunder	(Sambucus nigra)
Sanddorn	(Hippophae rhamnoides)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Schneeball	(Viburnum spec.)

**Hinweis:**

Die Abstandsregelungen von Hecken und sonstigen Gehölzen gemäß §§ 14 , 16 und 19 NRG sind zu beachten.

Stadt UHINGEN  
Landkreis GÖPPINGEN

Bebauungsplan  
sowie  
Satzung über bauordnungsrechtliche Vorschriften

Eisenbahnkreuzung

Alemannenstraße

Begründung

## GLIEDERUNG

1. Erfordernis der Planaufstellung
2. Angaben zum Plangebiet
  - 2.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
  - 2.2 Bestandssituation
    - 2.2.1 Topografie
    - 2.2.2 Siedlungsstruktur und verkehrliche Erschließung
    - 2.2.3 Landespflegerische Situation
    - 2.2.4 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen
    - 2.2.5 Immissionsvorbelastung
    - 2.2.6 Bodentragfähigkeit
    - 2.2.7 Archäologie
    - 2.2.8 Ver- und Entsorgung
3. Planungserfordernis
  - 3.1 Planungsleitsätze
  - 3.2 Verfahren: Flächennutzungsplan, Umweltverträglichkeitsprüfung
4. Einfügung in die Gesamtplanung
  - 4.1 Flächennutzungsplan
  - 4.2 Landschaftsplanung
  - 4.3 Schutzgebiete
5. Fachgutachten zum Bebauungsplan
  - 5.1 Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung
  - 5.2 Schalltechnische Untersuchung
6. Ziele und Grundzüge der Planung
7. Verkehrskonzept
8. Umweltbericht
  - 8.1 Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie bedarf an Grund und Boden
  - 8.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich sowie Angaben zur Bevölkerung
    - 8.2.1 Mensch
    - 8.2.2 Tiere und Pflanzen
    - 8.2.3 Boden
    - 8.2.4 Wasser
    - 8.2.5 Klima / Luft
    - 8.2.6 Landschaft / Landschaftsbild
    - 8.2.7 Kultur und sonstige Sachgüter
  - 8.3 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen der Festsetzungen

- 8.3.1 Lärmemissionen
- 8.3.2 Versiegelung und Flächeninanspruchnahme von Boden
- 8.3.3 Verlust von Bäumen
- 8.3.4 Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
- 8.4 Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche Umwelt-  
auswirkungen der Festsetzungen vermieden, vermindert oder - soweit möglich -  
ausgeglichen werden
  - 8.4.1 Lärmimmissionsschutz
  - 8.4.2 Verminderung der Auswirkungen durch Versiegelung und Flächeninanspruchnahme
  - 8.4.3 Verminderung der Baumverluste
  - 8.4.4 Verminderung der Landschaftsbeeinträchtigung
- 8.5 Beschreibung der verbleibenden wesentlichen Auswirkungen der Festsetzungen auf die  
Umwelt
  - 8.5.1 Fachliche Bewertung
  - 8.5.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz
- 8.6 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und  
Angaben der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umweltauswirkungen der  
Festsetzungen
- 8.7 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Unterlagen aufgetreten  
sind
- 8.8 Zusammenfassung des Umweltberichts
- 9. Landespflegerisches Konzept
- 10. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- 11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 12. Städtebauliche Zahlen
  - 12.1 Anzahl der Baugrundstücke, Wohneinheiten und Einwohner
- 13. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebietes
  - 13.1 Erschließungsmaßnahmen
    - Verkehrsanlagen
    - Abwasserentsorgung
    - Wasserversorgung
    - Energieversorgung
  - 13.2 Bodenordnung
  - 13.3 Abschnittsweise Realisierung
- 14. Kosten und Finanzierung

## **1. Erfordernis der Planaufstellung**

Von Seiten der Deutschen Bahn AG bestehen Bemühungen, schienengleiche Bahnübergänge zu beseitigen, da diese eine starke Verkehrsgefährdung darstellen und den Verkehrsfluss behindern. Die jeweiligen Kommunen sind für die Entwurfsbearbeitung zuständig.

Schon 1956 wurde im Zuge der Alemannenstraße eine Bahnunterführung untersucht. Der Baulinienplan von 1957 liegt dieser Untersuchung zugrunde, ohne das Gebäude Ulmer Strasse 59 mit einzubeziehen. In den Jahren 1985 – 1998 verfolgte die Gemeinde weiterhin die Planung einer Unterführung der Bahngleise; der entsprechende Bebauungsplan wurde am 19.08.1995 rechtskräftig.

Die Unterführung musste jedoch aus finanziellen Gründen aufgegeben werden, nachdem die Deutsche Bahn AG ihre anteiligen Kosten deutlich erhöht hatte.

In der Folge wurde eine Überführung der Bahngleise vorgesehen, die deutlich kostengünstiger werden wird.

Für den Planbereich wurde deshalb die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans notwendig. Der Gemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Eisenbahnkreuzung Alemannenstraße“ am 22.03.2000 beschlossen.

Der vorliegende Planentwurf ist Grundlage zum Ausbau der Bahnüberführung mit den Anbindungen an die Schwaben- und Ulmer Straße. Der Bebauungsplan wird Grundlage für den noch notwendigen Grunderwerb nördlich der Bahnstrecke Stuttgart - Ulm.

## 2. Angaben zum Plangebiet

### 2.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst ein ca. 1,80 ha großes Gebiet. Der Geltungsbereich grenzt

im Norden	an den Kreuzungsbereich Alemannenstraße / Schwabenstraße / Schmerweg,
im Osten	an die landwirtschaftliche Flur,
im Süden	an die Ulmer Straße und
im Westen	an die Bebauung östlich der bestehenden Alemannenstraße zwischen der Ulmer Straße und der Schwabenstraße.

Folgende Parzellen liegen voll oder anteilig innerhalb des Bebauungsplans  
28/26, 627,1, 627/5, 634, 627/3, 28/27, 631, 654, 854/2, 1067, 1072/1, 659, 660, 661/1, 661/2, 662, 663, 664, 665, 666, 669 und 674/3.

### 2.2 Bestandssituation

#### 2.2.1 Topografie

Das Gelände ist verhältnismäßig eben.

Die Überführungstrasse beginnt an der Ulmer Straße und endet in Höhe der Schwabenstraße. Die Trasse führt in geschwungener Linie über die Eisenbahn und hält von der bestehenden Alemannenstraße einen solchen Abstand, dass südlich der Bahn Platz für einen Erschließungsweg verbleibt und nördlich der Bahn die bestehende Straße unverändert liegen bleiben kann. Die neue Straße führt dann weiter zur Schwabenstraße, wo über einen Kreisverkehrsplatz der Anschluss an das übrige Straßennetz hergestellt wird.

Das Plangebiet ist im südlichen und westlichen Teil weitgehend überbaut. Östlich der vorhandenen Trasse schließen sich landwirtschaftliche Flächen an, die als Wiesen und Äcker genutzt werden.

#### 2.2.2 Siedlungsstruktur und verkehrliche Erschließung

Nördlich und westlich des Planungsgebiets schließt sich eine Ein- bzw. Zweifamilien-Wohnhausbebauung an mit max. 2-geschossiger Bauweise. Im Südosten befindet sich eine gewerbliche Nutzung.

Zwischen den Wohngebieten Uhingens südlich und nördlich der Bahnlinie bestehen derzeit zwei Verbindungen, zum einen die Brücke über die Bahnlinie im Zuge der Schorndorfer Straße westlich des Bahnhofs und zum anderen ca. 1 km östlich der schienengleiche Bahnübergang Schmerweg / Alemannenstraße.

Der Forderung des Regionalverbandes, die Bahnstrecke Stuttgart - Ulm stärker zu nutzen bzw. auszubauen, folgt die Forderung der Deutschen Bahn AG, schienengleiche Bahnübergänge zu schließen. Bei Schließung des Bahnübergangs wird der Schmerweg vom Durchgangsverkehr entlastet und dient als Anliegerstraße der umgebenden Wohnbebauung bzw. Gewerbenutzung.

Das Plangebiet „Eisenbahnkreuzung Alemannenstraße“ ist im Süden an die Ulmer Straße (L 1192) und im Norden an die Schwaben- und bestehende Alemannenstraße angeschlossen. Als innere Erschließung dient der Weg entlang den Gebäuden der Alemannenstraße 21 – 31 und das Straßenstück vor den Gebäuden Alemannenstraße 35 - 35/2.

### 2.2.3 Landespflegerische Situation

Das Plangebiet erstreckt sich auf bebaute Bereiche, Verkehrsflächen und Nebenanlagen (Parkplätze, Zuwegungen), Flächen der Bahn und Grünflächen, die sich überwiegend als Kleingärten und Ackerflächen darstellen.

Die landespflegerische Situation wird detailliert in der Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung (siehe Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung, Architekturbüro Bodmer vom 12.02.2004) dargelegt.

Hinweis: Die o.a. Untersuchung erstreckt sich auch auf Teile der Flurstücke Nr.: 576, 579 und 611. Diese Flächen waren im Vorentwurf des Bebauungsplans als Mischgebiet und Verkehrsflächen festgesetzt..

Mittlerweile wurden diese Flächen aus dem Bebauungsplan ausgegliedert, eine bauliche Nutzung wird nicht mehr angestrebt. Die Eingriffs-Ausgleich-Untersuchung ist unter dieser Maßgabe zu betrachten. Das Ergebnis der Untersuchung wird durch die genannte Änderung nicht beeinflusst.

### 2.2.4 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen

Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

### 2.2.5 Immissionsvorbelastung

Immissionsvorbelastungen sind durch den Schienenverkehr auf der Strecke Stuttgart - Ulm gegeben.

Weiterhin ergeben sich Immissionsvorbelastungen durch den Kfz- verkehr auf der Ulmer Straße (L1192), der Schwabenstraße und den verbindenden Gemeindestraßen Alemannenstraße und Schmerweg.

Detaillierte Angaben zur Immissionsvorbelastung sind der Schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

### 2.2.6 Bodentragfähigkeit

Im Plangebiet befinden sich bereits verschiedene Verkehrsanlagen und sonstige bauliche Anlagen.

Zur Überprüfung der Bodentragfähigkeit wird im Zuge der Bauvorhaben eine Erkundung empfohlen.

### 2.2.7 Archäologie

Im Plangebiet wird ein alemannisches Gräberfeld bzw. ein alemannischer Friedhof vermutet. Vor Baubeginn ist die Fachbehörde rechtzeitig zu informieren, damit Grabungen erfolgen können. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

### 2.2.8 Ver- und Entsorgung

Die im Plangebiet bekannten Leitungen und Kanäle sind im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Bei Baumaßnahmen sind von den Versorgungsträgern aktuelle Bestandspläne anzufordern und einzuarbeiten.

Weiterhin wird empfohlen in den Anschlussbereichen an Ulmer- und Schwabenstraße sowie südlich und nördlich der Bahntrasse Suchschachtungen vor Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen.

Alle Bauflächen sind ver- und entsorgungstechnisch voll erschlossen.

Zu beachten ist bei der Planung die Richtfunkstrecke der DTAG. Diese ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Aufgrund der Höhenentwicklung des geplanten Brückenbauwerks ergeben sich keine Restriktionen durch die Richtfunkstrecke.

### 3. Planungserfordernis

#### 3.1 Planungsleitsätze

Der Bebauungsplan soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht zur Errichtung der Eisenbahnkreuzung Alemannenstraße. Von dieser Verkehrsverbindung wird eine deutliche Verbesserung des Verkehrsflusses und insbesondere die Erhöhung der Sicherheit für motorisierten und nichtmotorisierten Verkehr erwartet.

#### 3.2 Verfahren

##### Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

##### Umweltverträglichkeitsprüfung

Aufgrund der neuen Rechtslage in Deutschland besteht nach § 3 b Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 5. September 2001 die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für ein in der Anlage 1 aufgeführtes Vorhaben, wenn bestimmte Werte erreicht oder überschritten werden. Unter Nr. 18 der Anlage 1 UVPG werden verschiedene bauplanungsrechtliche Vorhaben aufgeführt, die UVP-pflichtig sind.

Das durch den Bebauungsplan vorbereitete Vorhaben ist weder

- eine Bundesautobahn (Nr. 14.3),
- eine neue 4- oder mehrstreifige Bundesstraße (Nr. 14.4),
- eine Verlegung / ein Ausbau einer 4- oder mehrstreifigen Bundesstraße noch
- der Bau einer sonstigen Bundesstraße

Somit ist eine formelle UVP Pflicht nach § 3 b UVPG nicht gegeben.

Da gemäß der Bilanzierungen der Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung bei dem Vorhaben

- Entsiegelungen den Versiegelungen gegenübergestellt werden,
- Naturschutzgebiete und sonstige geschützte Bestände nicht betroffen sind
- und die Eingriffe in den Baum- und Strauchbestand gering bleiben

ist auch bezüglich der Eingriffsintensität und der Umweltauswirkungen nicht von einer UVP Pflicht nach § 3 c UVPG auszugehen.

Das Plangebiet ist bereits momentan durch Verkehrsflächen und Verkehrsbegleitflächen bestimmt.

In der Begründung werden trotzdem die notwendigen Aspekte des umweltrelevanten Abwägungsmaterials gemäß § 2 a des BauGB (Umweltbericht) beschrieben.

#### **4. Einfügung in die Gesamtplanung**

##### 4.1 Flächennutzungsplan

Für den Plangebietsbereich sind im Süden Gewerbeflächen und im Norden Wohnbauflächen dargestellt. Im mittleren Bereich sind Bahn- und Grünflächen dargestellt.

##### 4.2 Landschaftsplanung

Das Plangebiet ist im Wesentlichen als bebaute Ortslage, bzw. Ortsrandlage einzustufen.

##### 4.3 Schutzgebiete

Im Bereich des Plangebietes liegen keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete sowie keine geschützten Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler.

Nach Landesrecht geschützte Biotope kommen im Plangebiet ebenfalls nicht vor.

## 5. Fachgutachten zum Bebauungsplan

### 5.1 Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung

Detaillierte Angaben sind der bereits erwähnten Untersuchung zu entnehmen.

Im Plangebiet werden bereits vorhandene Bauflächen mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Lediglich im Bereich des Grundstücks 627/5 erfolgt eine „Neuausweisung“ für ein weiteres Gewerbegrundstück mit einer GRZ von 0,6. Der Bebauungsplan legitimiert in erster Linie die Errichtung von Verkehrsflächen.

Es sind folgende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten:

#### Baubedingt:

- Beseitigung von Vegetationsbeständen von Garten-, Wiesen und Lagerflächen
- Abschieben von Oberboden
- Lagern von Baumaterial außerhalb von Baustellen
- Anlage von Baubetriebswegen
- Lärm und Erschütterungen von Baufahrzeugen auf Zufahrtswegen und innerhalb des Baugebietes

#### Anlagenbedingt:

- Flächenentzug und Bodenversiegelung durch zusätzliche Straßenflächen
- Flächenentzug und Bodenversiegelung durch neue Gebäude
- Flächenentzug durch neue Zufahrten, Gehwege, Stellplätze usw.

(Die Entsiegelung der bereits vorhandenen Verkehrsflächen ist dabei zu berücksichtigen)

#### Betriebsbedingt:

- Lärmbelastungen und Luftverunreinigungen durch zusätzlichen Verkehr – wird kompensiert durch neue, funktionstüchtige, verkehrstechnische Anlagen
- Erhöhter Eintrag von Schmutzwässern in Kanalisation und Kläranlage

Als Ergebnis der landespflegerischen Betrachtung muss festgehalten werden, dass es sich bei den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Bauvorhaben um ein Vorhaben im Innenbereich (§ 34 BauGB) handelt.

Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild führen somit nicht zu einer Verpflichtung zur Kompensation.

Das Erfordernis mögliche Minderungen der Eingriffe zu erzielen und eine landespflegerische Optimierung der Planung zu erreichen, bleibt jedoch bestehen.

## 5.2 Schalltechnische Untersuchung

Ein schalltechnisches Gutachten liegt vor. Detailangaben sind diesem Gutachten (siehe Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurgesellschaft Pressel & Molnar vom 21.11.2003) zu entnehmen.

### Ergebnisse der Berechnung

#### 16. BImSchV:

Der Einfluss des von der geplanten Trasse ausgehenden Straßenverkehrslärms wird als gering eingestuft. An keinem untersuchten Immissionsort wurden die Grenzwerte überschritten. Ein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen der Anwohner besteht somit nicht.

#### DIN 18005:

Bei der Berechnung der Lärmsituation für die vorhandene geplante Bebauung ohne Schallschutzmaßnahmen zeigen sich insbesondere für die nördliche Erweiterung des Gewerbegebiets (Flurstück Nr. 627/5) Pegel die nachts deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund der räumlichen Gegebenheiten ausgeschlossen. Für den gesamten Geltungsbereich werden daher passive Schutzmaßnahmen durch Festsetzung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 erforderlich.

Der Bebauungsplan übernimmt die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnung für das bestehende festgesetzte Mischgrundstück (Alemannenstraße 21) und das geplante Gewerbegrundstück (Flurstück Nr. 627/5) und setzt entsprechende Lärmpegelbereiche fest.

Als weiteres Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung wurden Planungsabsichten zur Festsetzung einer neuen Gewerbefläche nördlich der Bahnlinie aufgegeben.

## **6. Ziele und Grundzüge der Planung**

Im Wesentlichen wird die Aufstellung des Bebauungsplanes dadurch begründet, dass ein Baurecht für die Herstellung eines planfreien Knotens mit der DB-Strecke Stuttgart – Ulm geschaffen werden soll.

Grundlage der Festsetzungen ist somit der technische Straßenentwurf, der diesem Bebauungsplan zugrunde liegt

Neben der Festsetzung von Verkehrsflächen regelt der Bebauungsplan die städtebauliche Situation in den angrenzenden Bereichen, die bislang als Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufen waren.

## 7. Verkehrskonzept

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Baurecht zur Umsetzung einer Maßnahme die aus verkehrstechnischer Sicht erforderlich ist und von der eine Verbesserung der heutigen verkehrlichen Situation erwartet wird. Hinsichtlich der Begründung und Erforderlichkeit der Maßnahme wird ergänzend auf den Erläuterungsbericht des Technischen Entwurfs verwiesen. Des weiteren wird durch das neue Stellwerk in Plochingen die Schließung des Bahnübergangs aus Sicht der DB AG zwingend erforderlich.

Um die verkehrliche Zielstellung zu erfüllen ist eine planfreie Kreuzung unumgänglich. Die Möglichkeit der plangleichen Kreuzung oder einer Unterführung wurde im Verlauf der Technischen Planung aus zahlreichen Gründen ausgeschlossen. Die derzeitige Situation zeigt sehr deutlich, dass ein ebenerdiger Bahnübergang zu Problemen und auch zu Gefährdungen führen kann, wenn mobilitätsbeeinträchtigte Personen den Übergang passieren. Ein ebenerdiger Übergang ist aus o.g. Gründen nicht möglich.

Es ist in diesem Fall nicht möglich, Zugänge zur Brücke mit einer maximalen Steigung von 6% vorzusehen um den Anforderungen behinderter Menschen Rechnung zu tragen. Dies wird mit der räumlichen Ausdehnung im Zusammenhang mit dem zu überbrückenden Höhenunterschied begründet. Die Anschlüsse an das bestehende Verkehrsnetz liegen fest und sind mit vertretbarem Aufwand nicht zu verändern. Bei der Überquerung der Bahnlinie muss die Oberleitung nebst Sicherheitsabstand überquert werden. Dies führt dazu, dass Straße und Geh-/Radwege Steigungen von bis zu 9% aufweisen.

Basis des verkehrlichen Entwurfs ist die in nord – südlicher Richtung verlaufende Straße mit Straßenbrücke zur Querung der Bahnlinie. Die neue Straße ersetzt die heutige Nord – Süd Verbindung über die Alemannenstraße.

Zur Überbrückung der heutigen Bahnlinie wäre eine Einfeldbrücke ausreichend gewesen. Um Planungen der DB Netz AG oder anderer Träger des öffentlichen Schienenverkehrs zu etwaigen beabsichtigten Erweiterungen zu berücksichtigen sieht der verkehrliche Entwurf eine Zweifeldbrücke vor. Während das erste Feld der Brücke die heutige Bahnlinie überquert, überbrückt das zweite Feld eine Fläche, die als Verkehrsbegleitgrün festgesetzt ist. Diese Festsetzung erfolgte vor dem Hintergrund, das der Bebauungsplan nur „vorhandene“ Bahnanlagen festsetzen kann. Geplante Bahnanlagen erhalten das Baurecht über die Planfeststellung und den erforderlichen begleitenden Verfahren.

Seitens der DB Netz AG wurde mit Schreiben vom 23.12.2003 bestätigt, das das zweite Brückenfeld es ermöglicht ein weiteres Gleis vorzusehen.

Nach der Bahnquerung wird im nördlichen Plangebietsbereich die neue Straße mittels eines Kreisverkehrs an das vorhandene Straßennetz angebunden.

Die Alemannenstraße wird im Süden von der Ulmer Straße und der Bahnquerung abgehängt und dient nunmehr lediglich der Erschließung der Gebäude Alemannenstraße 21 – 29. Durch dieses Abhängen wird es erforderlich eine neue Zufahrt für das Grundstück Alemannenstraße 21 zu schaffen. Zu diesem Zweck wird im nördlichen Anschluss an die Ulmer Straße eine private Verkehrsfläche festgesetzt.

Im nördlichen Bereich wird die Alemannenstraße als vorhandene Verkehrsfläche festgeschrieben und über den Kreisverkehr an die neue Straße angebunden.

Um das Grundstück Flurstücksnummer 654 (südlich der Bahnfläche) zu erschließen wird eine private Verkehrsfläche festgesetzt. Diese wird über eine neue öffentliche Straße an die Alemannenstraße angebunden.

## 8. Umweltbericht

8.1 Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

- siehe vorhergehende Kapitel und Inhalte des naturschutzrechtlichen Fachbeitrags.

8.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich sowie Angaben zur Bevölkerung

8.2.1 Mensch

### Wohn- und Wohnumfeldfunktion

Mit der Nachnutzung des Plangebietes findet eine geringfügige Ergänzung des Siedlungsbereichs statt, die mit der bestehenden Struktur korrespondiert und die ansonsten über § 34 BauGB mögliche bauliche Nutzung ordnet.

### Lärmimmissionen

Durch das Angrenzen der Bahnstrecke Stuttgart - Ulm und der vorhandenen und geplanten Straßen sind Lärmimmissionen vorhanden, die durch passive Maßnahmen zu begrenzen sind.

8.2.2 Tiere und Pflanzen

Flora und Fauna des Plangebietes können auf benachbarte Flächen abwandern.

Schutzgebiete und -objekte sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

8.2.3 Boden

Durch die ergänzende Bebauung (Flurstück 627/5) und den Straßenneubau im Plangebiet ergibt sich die Versiegelung und Überformung der Böden. Durch den Rückbau vorhandenen verkehrlicher Anlagen kann allerdings eine Entsiegelung entgegengestellt werden.

8.2.4 Wasser

Innerhalb des Plangebiets existieren keine Fließ- oder Stillgewässer. Wasserschutzgebiete sind nicht vorhanden.

8.2.5 Klima/Luft

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage. Auswirkungen auf Klima / Luft sind zu vernachlässigen.

### 8.2.6 Landschaft / Landschaftsbild

Das Plangebiet überformt teilweise innerörtliche Freiflächen. Es handelt sich jedoch nicht um exponierte Flächen. Die neue Straßenbrücke ist aufgrund ihrer Höhenentwicklung von den umgebenden Höhenlagen deutlich wahrnehmbar.

### 8.2.7 Kultur und sonstige Sachgüter

#### Kulturgüter

Im Untersuchungsgebiet sind keine Bodendenkmale bekannt.

#### Sachgüter

Schutzbereiche für Rohstoffe oder ähnliches sind nicht vorhanden.

### 8.3 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen der Festsetzungen

#### 8.3.1 Lärmemissionen

Die Lärmvorbelastungen im Plangebiet überwiegen die zusätzlichen Belastungen, die durch die Straßenbrücke zu erwarten sind.

Durch den Bebauungsplan werden für alle im Geltungsbereich gelegenen Gebäude Festsetzungen nach dem Schutzanspruch der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 getroffen.

#### 8.3.2 Versiegelung und Flächeninanspruchnahme von Boden

Durch die Festsetzungen ergeben sich Neuversiegelungen aufgrund der Trassenplanung der Straße sowie Neuversiegelungen durch die mögliche Bebauung auf der festgesetzten Gewerbefläche Flurstück Nr. 627/5.

Gleichzeitig werden Flächen für Verkehrsbegleitgrün festgesetzt, was zur Schaffung von ca. 6.300 m<sup>2</sup> Grünflächen führt. Bestehende Verkehrsflächen und Nebenanlagen werden rückgebaut.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung belegt eindeutig, dass die Flächeninanspruchnahme durch Neuausweisungen als geringfügig einzustufen ist. Dies ist durch den derzeit vorhandenen hohen Nutzungsgrad des Areals und die bereits vorhandene Versiegelung begründet.

Weitere Aussagen sind der erwähnten Untersuchung zu entnehmen.

#### 8.3.3 Verlust von Bäumen

Durch die Neubebauung gehen 5 Bäume verloren.

#### 8.3.4 Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Durch die städtebauliche Ordnung des Gebietes wird die städtebauliche und landschaftliche Neugestaltung sichergestellt, welche gegenüber der bisherigen Situation eine Verbesserung darstellt.

Auflagen zur Bepflanzung (gemäß Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung):

Auf den Flächen des Verkehrsbegleitgrüns wird eine Bepflanzung festgelegt, die zur Gestaltung des Ortsbildes beitragen soll.

8.4 Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche Umweltauswirkungen der Festsetzungen vermieden, vermindert oder - soweit möglich - ausgeglichen werden sollen

8.4.1 Lärmimmissionsschutz

Siehe hierzu die Beschreibungen in Kapitel 5.2.

8.4.2 Verminderung der Auswirkungen durch Versiegelung und Flächeninanspruchnahme

Um die Auswirkungen der Versiegelung zu mindern, sind Mindestbegrünungen auf dem Verkehrsbegleitgrün vorgesehen.

8.4.3 Verminderung der Baumverluste

Zur Kompensation des Baumverlustes werden Baumpflanzungen festgesetzt.

8.4.4 Verminderung der Landschaftsbildbeeinträchtigung

Durch die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans ist die Stadt- und Landschaftsbildneugestaltung geregelt.

8.5 Beschreibung der verbleibenden wesentlichen Auswirkungen der Festsetzungen auf die Umwelt

8.5.1 Fachliche Bewertung

Eine Reihe der vorgenannten Auswirkungen auf die Umwelt lassen sich nicht vermeiden. Hier ist exemplarisch die Versiegelung von Boden zu nennen.

Innerhalb des Geltungsbereiches können durch die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen die Wirkungen auf Natur und Landschaft minimiert werden.

8.5.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Die Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung belegt, dass keine zusätzlichen Kompensationen erforderlich sind.

Durch die Lage im bebauten Innenbereich sind neben den festgesetzten Begrünungsmaßnahmen keine weiteren landespflegerischen Maßnahmen erforderlich.

8.6 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umweltauswirkungen der Festsetzungen

Die Trassierung der Verbindungsstraße ist durch technische Zwänge gegeben. Ebenso die Ausführung des Bauwerks als Brückenbauwerk.

#### 8.7 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Unterlagen aufgetreten sind

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen traten keine Schwierigkeiten auf.

#### 8.8 Zusammenfassung des Umweltberichts

Die durch den Bebauungsplan legitimierten Nutzungen und verkehrlichen Anlagen des Plangebietes stellen eine sinnvolle städtebauliche Struktur dar und sind durch verkehrliche Erfordernisse eindeutig belegt.

## **9. Landespflegerisches Konzept**

Durch die Begrünung der Randflächen der Verkehrsanlagen gemäß den Textlichen Festsetzungen wird eine Mindestbegrünung gesichert.

Die Realisierung des Bebauungsplan macht keine ergänzende externen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

## 10. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzung eines Mischgebietes im südlichen Plangebietsbereichs entspricht dem Ziel, die im Plangebiet derzeit vorhandene Wohnnutzung und nicht störenden gewerblichen Nutzungen fortzuführen. Die angrenzenden Nutzungen rechtfertigen die Festsetzung als Mischgebiet in einem Bereich den der Flächennutzungsplan unter Beachtung der prägenden angrenzenden Gewerbebetriebe als Gewerbeflächen darstellt. Es handelt sich somit um eine Konkretisierung der Darstellungen des Flächennutzungsplans.

### Mischgebiet (MI):

Im Mischgebiet sind die gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vorgesehen. Einschränkungen des Nutzungskatalogs sind aufgrund der Prägung der Nachbarnutzungen nicht vorgesehen.

### Gewerbegebiet (GE):

Die Festsetzung des Flurstücks Nr. 627/5 stellt eine Folgerung aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes dar. Der gemäß Baunutzungsverordnung vorgesehene Katalog der allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird unverändert übernommen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet mit einer GRZ (Grundflächenzahl) von 0,6 und einer GFZ (Geschossflächenzahl) von 1,2 festgesetzt. Diese Dichtewerte sind angemessen, ortsüblich und entsprechen der Nachbarbebauung.

Maximal sind zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Die Bauweise wird um die vorhandene Bauweise beizubehalten und den Grundstücksgrößen Rechnung zu tragen, als offene Bauweise festgesetzt.

Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken wird mittels Hauptfirstrichtung festgelegt und durch den Bestand der Nachbarbebauung begründet.

Die Sichtflächen entsprechend der verkehrstechnischen Anforderungen, sind durch die technische Planung begründet und entsprechend festgesetzt.

Die Festsetzung der Lärmpegelbereiche bezieht sich direkt auf die Feststellungen des schalltechnischen Gutachtens.

Der Bebauungsplan enthält weiterhin grünordnerische Festsetzungen, welche zur Durchgrünung des Plangebiets und zur Kompensation der Eingriffe (siehe Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung) vorgesehen sind. Die getroffenen Festsetzungen entsprechen den üblichen Standards.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Artenlisten basieren auf den natürlich vorkommenden, standortgerechten Arten. Die Artenlisten bieten hinreichend Spielräume, um die ausgewogenen und zumutbaren Pflanzgebote zu erfüllen.

## **11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Mit den in den Bebauungsplan integrierten - stadtgestalterisch motivierten - bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird in Verbindung mit den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen ein homogener Charakter des Plangebietes - im Sinne einer gestalterischen Einheit - bewirkt.

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung lassen zum einen genügend Spielräume für eine individuelle Baukörpergestaltung, bilden jedoch zum anderen den erforderlichen stadtgestalterischen Maßstab für das Baugebiet.

Hinsichtlich der Dachform und Dachneigung werden einheitliche Vorgaben getroffen.

- Es sind Dachneigungen mit 25 - 30 Grad zulässig.

Als Dachformen sind geneigte Dächer und ausnahmsweise Flachdächer ohne weitere Konkretisierung festgesetzt.

## **12. Städtebauliche Zahlen**

### 12.1 Anzahl der Baugrundstücke, Wohneinheiten und Einwohner

Es wird nur ein Grundstück für eine zusätzliche Bebauung vorgesehen. Ohne Bebauungsplan wäre eine Bebauung gemäß § 34 BauGB möglich gewesen. Auswirkungen siedlungsstruktureller Art sind zu vernachlässigen.

## **13. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebietes**

### 13.1 Erschließungsmaßnahmen

- Verkehrsanlagen

Die Straßen incl. Straßenbrücke soll durch die Stadt Uchingen als Vorhabenträger ausgebaut werden.

- Niederschlagswasser

Oberflächenwasser wird über Straßenabläufe gefasst und der vorhandenen Kanalisation zugeführt.

- Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

Die vorhandenen Anlagen werden weiter genutzt..

- Energieversorgung

Die Versorgung mit Strom und Gas ist durch Anschlüsse an die bestehende Stromversorgung gesichert.

Die neue Straße erhält eine ausreichende Beleuchtung.

### 13.2 Bodenordnung

Für die Umsetzung der Maßnahmen ist Grunderwerb erforderlich. Die Stadt hat entsprechende Kontakte zu den Grundstückseigentümern aufgenommen.

### 13.3 Abschnittsweise Realisierung

Eine Realisierung in Bauabschnitten ist nicht vorgesehen.

#### 14. Kosten und Finanzierung

Gemäß Kostenberechnung fallen Herstellungskosten in Höhe von ca. € 3,0 Mio an.

Kostenträger sind neben der Gemeinde Uhingen als Straßenbaulastträger die Deutsche Bahn AG sowie Bund und Land gemäß dem GVFG.

Die detaillierte Kostenteilung ist der Kostenberechnung nach dem AKS des Straßenbauentwurfs zu entnehmen.

Aufgestellt, 12. August 2004



.....  
Dipl.-Ing. B. Piechotka

Lang Ingenieure GmbH

Wilhelmstraße 162  
72805 Lichtenstein