



STADT UHINGEN

Rathaus – Mittlere Mühle

BEBAUUNGSPLAN

TEXTTEIL (Teil B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Bebauungsplan gem. § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB: 23.10.2015

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom: 02.11.2015

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB: vom 02.11.2015 bis 30.11.2015

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss: 04.03.2016

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: 21.03.2016 bis 21.04.2016

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom: 21.03.2016

Erneute Feststellung des Entwurfes und erneuter Auslegungsbeschluss am: 10.02.2017

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom: 23.02.2017

Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: vom 27.02.2017 bis 27.03.2017

Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB: 03.05.2017

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Uchingen, den

.....
Bürgermeister Wittlinger

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Datum: 03.05.2017

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan „Rathaus – Mittlere Mühle“ (nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Die **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

	Allgemeines Wohngebiet (WA) Siehe Planeinschrieb Zulässig sind: (1) Wohngebäude, (2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, (3) Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Nicht zulässig sind: Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke.
	Mischgebiet (MI) Siehe Planeinschrieb Zulässig sind: (1) Wohngebäude, (2) Geschäfts- und Bürogebäude, (3) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, (4) sonstige Gewerbebetriebe, (5) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Nicht zulässig sind: (6) Gartenbaubetriebe, (7) Tankstellen, (8) Vergnügungsstätten
	Flächen für den Gemeinbedarf nach § 9 (1) 5 BauGB Siehe Planeinschrieb Zulässig sind Einrichtungen und Anlagen für öffentliche Verwaltungen.

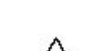
2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

0,4 / 0,6	Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Planeinschrieb Im Mischgebiet und auf der Fläche für Gemeinbedarf beträgt die GRZ 0,6. Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die GRZ 0,4. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
THmax. FHmax. GHmax.	Höhe der baulichen Anlagen Siehe Planeinschrieb Gebäude mit Satteldach (SD): Die Traufhöhe (THmax.) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut. Die Firsthöhe (FHmax.) ist gleich dem Schnittpunkt der Dachhautoberkanten (höchster Punkt des Gebäudes inkl. Dachaufbauten). Gebäude mit Flachdach (FD): Die Gebäudehöhe (GHmax.) ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert und gilt für die gesamte Gebäudefläche. Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH, siehe Plan-einschrieb). Die Bezugshöhe wird individuell festgelegt und beschreibt ledig-lich die Höhenlage des Gesamtgebäudes über Normal Null (NN). Zur Gliederung des Baukörpers muss bei Flachdachgebäuden die Hauptfas-sade ab einer Höhe von 9,50 m (4. Geschoss) um mindestens 1,0 m zurück-springen.

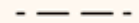
3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

	Einzel- und Doppelhäuser Siehe Planeinschrieb Es gilt die offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die maximale Länge der Hauptgebäude darf 30 m nicht überschreiten.
	Offene Bauweise (o) Siehe Planeinschrieb

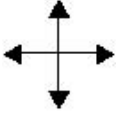
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

  	Baugrenzen Siehe Planeinschrieb Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch unterirdische Bauwerke (Tiefgaragen einschließlich deren Zufahrten) ist zulässig. In den im zeichnerischen Teil markierten Flächen für Balkone sind diese außerhalb der Baugrenzen bis zu einer maximalen Länge von 5,00m zulässig. <u>Flächen für Gemeinbedarf</u> Begrenzungslinie für Obergeschoss. Oberirdische Bauwerke sind ab einer Höhe von 296,00 m.ü.NN. zulässig.
---	---

5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

	Hauptgebäudeorientierung Siehe Planeinschrieb Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Hauptfirstrichtungen / Hauptgebäudeorientierungen festgesetzt. Im Mischgebiet kann von der festgesetzten Hauptgebäudeorientierung um bis zu $\pm 5^\circ$ abgewichen werden. Die maximale Länge von Nebenfirsten ist auf 1/2 der Länge des Hauptdachfirstes begrenzt. Die Länge des Hauptdachfirstes wird hierbei zwischen den Außenkanten der Giebelwände ermittelt.
---	--

6. Nebenanlagen

(§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO)

	Nebenanlagen Im <u>Allgemeinen Wohngebiet</u> sind Nebenanlagen, sofern es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig. Im <u>Mischgebiet</u> sind maximal zwei Gebäude als Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie haben einen Abstand von 2,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu Nachbargrundstücken einzuhalten.
--	---

7. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Siehe Plandarstellung Die Flächen werden als gleichberechtigt, gemischt genutzte Flächen für Parkierung, Grundstückszufahrten und als Quartiersplatz genutzt.
---	---

8. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 (1) 21 BauGB)

	Leitungsrecht Siehe Planeinschrieb LR = Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zur Führung von Versorgungsleitungen Im Bereich der Leitungsrechte sind bauliche Anlagen (einschließlich Nebenanlagen) mit Ausnahme von offenen Stellplätzen, Grundstückszufahrten nicht zulässig.
---	---

9. Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) 22 BauGB)

	Flächen für Stellplätze und Garagen <u>Im Mischgebiet (MI) gilt:</u> Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. <u>Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt:</u> Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze, Tiefgaragen und Tiefgaragenzufahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit Tiefgaragen ist ein Abstand von mind. 3,0 m (mit Ausnahme von Zu- und Abfahrten) zu öffentlichen Straßenflächen einzuhalten. Im Bereich der Leitungsrechte sind bauliche Anlagen inklusive Tiefgaragen nicht zulässig.
--	---

10. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 (1) 15 – 25b BauGB)

	Öffentliche Grünflächen Siehe Plandarstellung Hier: Zweckbestimmung Verkehrsgrün Die Flächen dienen der Eingrünung der öffentlichen Parkflächen.														
	An den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Von den dargestellten Standorten kann geringfügig abgewichen werden. Pflanzliste Straßenbäume <table border="0"> <tr> <td>Acer campestre</td><td>Feld-Ahorn</td></tr> <tr> <td>Carpinus betulus</td><td>Hainbuche (z.B. „Columnaris“)</td></tr> <tr> <td>Corylus colurna</td><td>Baumhasel</td></tr> <tr> <td>Prunus padus</td><td>Trauben-Kirsche</td></tr> <tr> <td>Quercus robur</td><td>Stiel-Eiche (z.B. „Fastigiata“)</td></tr> <tr> <td>Sorbus aria</td><td>Mehlbeere</td></tr> <tr> <td>Tilia cordata</td><td>Winter-Linde (z.B. „Rancho“)</td></tr> </table>	Acer campestre	Feld-Ahorn	Carpinus betulus	Hainbuche (z.B. „Columnaris“)	Corylus colurna	Baumhasel	Prunus padus	Trauben-Kirsche	Quercus robur	Stiel-Eiche (z.B. „Fastigiata“)	Sorbus aria	Mehlbeere	Tilia cordata	Winter-Linde (z.B. „Rancho“)
Acer campestre	Feld-Ahorn														
Carpinus betulus	Hainbuche (z.B. „Columnaris“)														
Corylus colurna	Baumhasel														
Prunus padus	Trauben-Kirsche														
Quercus robur	Stiel-Eiche (z.B. „Fastigiata“)														
Sorbus aria	Mehlbeere														
Tilia cordata	Winter-Linde (z.B. „Rancho“)														

11. Von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 (1) 24 BauGB)

	Lärmschutzmaßnahmen Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind in den Baufeldern 1-3 passive Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen. An folgenden Gebäudefassaden bzw. Geschossen die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten: Baufeld 1: Südostseite ① 2. und 3. Obergeschoss (OG) Südwestseite ② 2. und 3. Obergeschoss (OG) Baufeld 2: Südostseite ⑤ 3. Obergeschoss (OG) Südwestseite ⑥ 3. Obergeschoss (OG) Baufeld 3: Südostseite ⑨ 3. Obergeschoss (OG) Diese Fassadenseiten sind in Lärmpegelbereich III einzustufen (maßgeblicher Außenlärmpegel von 61.65 db(A), s. DIN 4109-1989, Tabelle 8). Daraus ergibt sich für die Außenbauteile der Aufenthaltsräume ein erforderliches Gesamtschalldämmmaß $R'_{w,res}$ von mindestens 35 db(A). Die entsprechenden Nachweise der Luftschalldämmung für Außenbauteile gem. DIN 4109 sind zu erbringen.
---	--

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Rathaus – Mittlere Mühle“ (nach § 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501).
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2015 (GBl. S. 870).

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

	Dachform und Dachneigung siehe Planeinschrieb
	Dachdeckung und Dachbegrünung <u>Im Mischgebiet (MI) und auf den Flächen für Gemeinbedarf gilt:</u> Es sind nur rote, rotbraune, braune, schwarze und anthrazitfarbene Ziegel, Dachsteine und sonstige Dacheindeckungselemente zulässig, ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung und bepflanzte Dachflächen. Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung. <u>Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt:</u> Die Dachflächen von Flachdächern sind vollflächig extensiv zu bepflanzen (Substratstärke min. 12 cm).
	Dachaufbauten Dachaufbauten sind nur bei Satteldächern zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf zusammen 60% der zugehörigen Hauptdachlänge nicht überschreiten. Anlagen zur Solarenergienutzung sind unabhängig von den Festsetzungen zu Dachaufbauten zulässig.

2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

	Zulässigkeit von Werbeanlagen Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und lediglich im Erdgeschoss der Gebäude zulässig. Diese darf eine Ansichtsfläche von 1,0 m² nicht überschreiten. Werbeanlagen auf Dachflächen, Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände o.ä. sowie selbstleuchtende Werbeanlagen sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.
--	---

3. Stellplätze

(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

	Je Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze herzustellen. <u>Im Allgemeinen Wohngebiet gilt:</u> 70% der erforderlichen Stellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen.
--	--

4. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

	Alle nicht bebauten und nicht für Wege, Zufahrten und Stellplätze genutzten Flächen sind gem. § 10 (1) LBO als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.
--	---

5. Einfriedungen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

	Entlang öffentlicher Verkehrswege ist mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Einfriedungen und Hecken innerhalb der Grundstücke sind bis zu einer Höhe von max. 1,4 m zulässig. Sonstige Höhendifferenzen sind als begrünte Böschungen auszugleichen.
--	--

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt im bzw. unmittelbar am Bereich der mittelalterarchäologischen Verdachtsfläche „Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Ortskern UHingen“. Der Ort wird 1275 erstmals in den Schriftquellen genannt, ist aber sicher eine merowingerzeitliche Gründung. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmälern gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

An der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Im gesamten Planungsbereich – aber insbesondere in Bereichen mit geplanten tiefgreifenden Erdarbeiten wie etwa Tiefgaragen – ist die weitere Beteiligung an Neubau- und Neugestaltungsvorhaben erforderlich. Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien erfolgen, aus denen die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z.B. Tiefgaragen, Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) ersichtlich werden.

Geplante Maßnahmen sollten deshalb frühzeitig zur Abstimmung bei der Kreisarchäologie Göppingen (Schloss Filseck, Postfach 809, 73008 Göppingen, Tel. 07161-50318-0 oder 50318-17; 0173-9017764; r.rademacher@landkreis-goeppingen.de) und dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 Archäologische Denkmalpflege (Dorothee.Brenner@rps.bwl.de, Tel. 0711/90445242) eingereicht werden. Das Amt für Denkmalschutz weist darauf hin, dass Sondagen und Grabungen zur Voruntersuchung und sachgerechten Bergung archäologischer Relikte notwendig werden können. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Erkundung und Sicherung / Dokumentation von Kulturgütern gegebenenfalls mehrere Monate in Anspruch nehmen kann, welche - abhängig von geplanten Maßnahmen - vom Bauherrn oder Investor als Veranlasser zu finanzieren ist.

Weiterhin wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme 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.

2. Regelung zum Schutz des Bodens

Die Bodenschätzung hat ergeben, dass es sich bei dem Boden im Plangebiet um Grünlandboden mit hoher Ertragsfähigkeit handelt, der die natürlichen Bodenfunktionen in hohem Maß erfüllt. Es ist der Bodentyp Brauner Aueboden vorhanden, also humushaltiges, kulturfähiges Bodenmaterial in großer Mächtigkeit, landläufig als Auelehm oder „Schwemmland“ bezeichnet. Zur genauen Beurteilung der Bodenbeschaffenheit wurden im November 2015 durch ein Ingenieurbüro Rammkernsondierungen (RKS) durchgeführt und die geologische und hydrologische Situation des Plangebietes untersucht und beurteilt. Die Ergebnisse wurden in einem Gutachten vom 15.02.2016 zusammengefasst und sind bei den Bauausführungen zu beachten. Bei projektbezogenen Baugrunduntersuchungen für einzelne Baumaßnahmen sind die Richtlinien des Eurocode 7 (EC 7) bzw. der DIN 4020 zu beachten und es ist dementsprechend ein Baugrundsachverständiger einzuschalten.

3. Lärmschutz

Gemäß VDI 2719 werden bei Außenlärmpegeln > 50 db(A) nachts für schutzbedürftige Räume (insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer) schalldämmende, evtl. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen empfohlen. In Wohn und sonstigen Aufenthaltsräumen kann dies auch durch Stoßlüftung erreicht werden.

4. Grundwasserschutz (Erdwärme)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in ca. 80m Bohrtiefe die Unteren Bunten Mergel (Steigerwald-Formation) zu erwarten, welche wahrscheinlich Sulfatgestein führend sind.

Um das Risiko vollständig auszuschließen, dass das Abteufen von Bohrungen in den Unteren Bunten Mergeln zur Umwandlung von Anhydrit in Gips und in Folge der hieraus resultierenden Volumenzunahme zu erheblichen (Gebäude-) Schäden Dritter führt, wird seitens des Landratsamts Göppingen eine vorsorgliche Begrenzung der Bohrtiefe bis auf die Oberkante der Steigerwald-Formation (siehe oben) gefordert. Dies ist bei der Planung bzw. Bemessung von Erdwärmesonden zu beachten.

5. Artenschutz

Bei einer zukünftigen Sanierung bestehender Gebäude sind artenschutzrechtliche Belange zu beachten. Eine Baufeldräumung ist nur zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar zulässig.

IV. Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

I. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Oberdorf“ hat die Stadt Uhingen die innerstädtische Brache „Moll-Areal“ (hier Plangebiet „Rathaus – Mittlere Mühle“) erworben. Die Stadt möchte in diesem Bereich eine städtebauliche Nachverdichtung mit mehreren Wohneinheiten vornehmen und somit den Bedarf an innerörtlichen Wohnflächen decken.

Das Plangebiet befindet sich zentral in der Ortsmitte im rückwärtigen Bereich zum bestehenden Rathaus. Die Nutzung des Plangebietes soll die Gesamtentwicklung im Zentrum sinnvoll ergänzen und abrunden. Hierfür wurde 2014 direkt angrenzend an das Plangebiet bereits ein neues Kinderhaus errichtet, welches in das städtebauliche Konzept integriert wurde.

Im Voraus zum Bebauungsplanverfahren wurde eine Stadtortanalyse durchgeführt und erste städtebauliche Ideen erarbeitet. Städtebauliches Ziel ist die Entwicklung eines hochwertigen, barrierearmen Wohnquartiers mit fußläufiger Anbindung zur Stadtmitte. Im Sinne einer flächensparenden Innenentwicklung, soll somit eine geeignete Alternative zur klassischen Einzelhausbebauung geschaffen werden. Durch eine maßvolle Nachverdichtung sollen in dem Gebiet rund 30-40 Wohnungen entstehen, die den mittelfristigen Bedarf an Wohnflächen im Stadtgebiet zum Teil abdecken.

Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Um die städtebauliche Entwicklung in dem Plangebiet zu ordnen und für die geplante Nutzung verbindliches Planungsrecht zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. In diesem Zusammenhang soll die angrenzende Bestandsbebauung um das Rathaus mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen und baurechtlich geordnet werden, um planungsrechtliche Klarheit für das Gesamtgebiet zu schaffen.

Durch das Bebauungsplanverfahren ist gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden. Der Gemeinderat der Stadt Uhingen hat aus diesem Grund am 23.10.2015, auf der Grundlage eines Bebauungsplan-Vorentwurfes, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Rathaus – Mittlere Mühle“ und für die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan gefasst.

II. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in der Stadtmitte, nördlich der Bundesstraße B 10 und südlich der Fils. Es wird im Norden durch die Sparwieser Straße (K 1415) bzw. die Kirchstraße begrenzt. Die östliche und westliche Abgrenzung bildet die bestehende Bebauung, wobei im Westen des Plangebietes die charakteristische „Mühle Röhm“ als ältester noch bestehender Gewerbebetrieb in Uhingen angrenzt.

Im Süden des Plangebietes wurde 2014 ein neues Kinderhaus errichtet. Das Plangebiet wird im Süden durch eine ca. 20 m breite Böschung mit dichter Gehölzpflanzung von der südlich verlaufenden Bundesstraße B 10 abgeschildert. Die Bundesstraße ist an dieser Stelle zum Teil überdeckelt und als Schutzgalerie ausgeformt.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im Entwurf zum Bebauungsplan vom 04.03.2016 dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 19.948 m² (ca. 2,0 ha).

III. Übergeordnete Planungen

Regionalplan



Die Stadt UHINGEN ist gem. Regionalplan des Verbands Region Stuttgart (VRS) 2020 dem Verdichtungsraum Stuttgart zugeordnet (s. 2.1.1 (N) Regionalplan VRS) und die Kernstadt als Kleinzentrum eingestuft (s. 2.3.4 (Z) Regionalplan VRS). Der Nahbereich UHINGEN (bestehend aus der VVG UHINGEN mit Albershausen) ist dem Mittelbereich um das Mittelzentrum Göppingen zugeordnet (s. 2.3. Zentrale Orte, Tabelle 2.3.8 Regionalplan VRS).

Im Regionalplan befindet sich die Stadt UHINGEN auf der Entwicklungsachse Stuttgart- Esslingen am Neckar- Plochingen- Göppingen- Geislingen an der Steige (- Ulm /Neu-Ulm) und wird als „Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit“ festgelegt (s. 2.4.1 (Z) Regionalplan VRS).

In „Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit“ ist zum Zweck der Freiraumsicherung (d.h. Reduzierung der Flächeninanspruchnahme) eine Bruttowohndichte von 60 EW/ha vorgegeben (s. 2.4.0.8 (Z) Regionalplan VRS).

Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft UHINGEN - Albershausen sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans vorwiegend als Mischgebiet dargestellt. Für den nördlichen Bereich wird eine Gemeinbedarfsfläche für Verwaltung dargestellt, auf der sich das Rathaus und die bestehenden Gebäude der Stadtverwaltung befinden. Im Bebauungsplan wird diese Nutzung beibehalten und als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt.

Die restlichen Flächen werden im Bebauungsplan zum Teil als Mischgebiet, zum Teil als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die bestehende Bebauung im nördlichen Bereich ist durch vereinzelte gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungsnutzungen geprägt. Daher soll für diesen Bereich ein Mischgebiet festgesetzt werden.

Die geplante Entwicklung im südlichen Bereich soll jedoch vorwiegend dem Wohnen dienen und wird daher als allgemeines Wohngebiet definiert. Hierdurch soll dem Bedarf an innerstädtischen Wohnbauflächen nachgekommen werden. Im Rahmen des Entwicklungsgebotes wird der Bebauungsplan somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung im südlichen Teilbereich des Bebauungsplans angepasst.

IV. Bestehendes Planungsrecht

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Im Norden des Plangebietes verläuft entlang der bestehenden Bebauung eine Baulinie von 1886. Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bundesbaugesetzes 1960 hatte eine vorhandene Baulinie zur Folge, dass die angrenzenden Grundstücke bis zu einer Tiefe von 50 m - gemessen ab der Linie - als bebaubar galten. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Rathaus – Mittlere Mühle“

le“ wird die Baulinie von 1886 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans außer Kraft gesetzt.

Im Süden überschneidet der Geltungsbereich einen kleinen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kinderhaus Ottstraße“ (rechtskräftig seit 16.02.2013). Der Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellt. Durch den Bebauungsplan „Rathaus – Mittlere Mühle“ werden sämtliche Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben.

V. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, ohne Umweltbericht nach § 2a sowie ohne Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, aufgestellt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

Im beschleunigten Verfahren kann das Verfahren gestrafft und auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden. Diese Option soll nicht wahrgenommen werden, um die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und sämtliche Belange gerecht untereinander abzuwägen.

VI. Bestand

Örtliche Gegebenheiten

Bei dem Plangebiet handelt es sich größtenteils um eine wirtschaftlich genutzte Fettwiese. Lediglich an den nördlichen und südlichen Randbereichen befinden sich bestehende Randeingrünungen bzw. Hecken als private Einfriedungen.

Verkehr / ÖPNV

Das Plangebiet ist somit bis auf die vorhandene Erschließung (Ottstraße) unversiegelt. Entlang der Ottstraße wird ein schmaler Streifen derzeit als geschotterte Parkfläche von den Mitarbeitern des Kinderhauses genutzt.

Die südliche Erschließungsstraße muss neu hergestellt werden, sie ist im Bestand jedoch bereits zum Teil vorhanden und mit einer Asphaltdecksicht versehen.

Topographie

Das Gelände im Plangebiet ist nahezu eben. Im Süden befindet sich ein Wall als Lärmschutteinrichtung zur B 10. Der Lärmschutzwall bleibt durch die Überplanung des Gebietes unberührt.

Schutzgebiete

Innerhalb des Bebauungsplangebietes befinden sich keine Schutzausweisungen. Südlich grenzt ein nach Anlage zu § 32 NatSchG geschütztes Biotop als Feldhecken und Feldgehölze an. Das Biotop bleibt durch die Aufstellung des Bebauungsplans unberührt.

Eigentum

Die bestehenden, bereits bebauten Flächen im festgesetzten Mischgebiet befinden sich überwiegend im Privateigentum. Die Gemeinbedarfsflächen im Bereich des Rathauses bzw. der Stadtverwaltung befinden sich im Eigentum der Stadt UHingen. Einen Großteil der Fläche, auf denen das geplante Wohngebiet im Süden entwickelt werden soll, wurde bereits von der Stadt aufgekauft.

Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

Denkmale

Im Plangebiet befinden sich die folgenden drei Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Kirchstraße 2: Rathaus, 1745 mit jüngeren Umbauten. Das größtenteils verputzte Fachwerkgebäude mit Dachreiter und Uhr wurde 1745 unter Einbeziehung älterer Teile weitgehend neu errichtet. Das seitdem wiederholt umgebaute und erweiterte Gebäude (1884: dritter Schulsaal) zeigt am Hauptgiebel ein für die 1. Hälfte des 18. Jahrhunderts typisches Sichtfachwerk. Das öffentliche Interesse an der Erhaltung ergibt sich aus seiner heimatgeschichtlichen Bedeutung als Rathaus.

Kirchstraße 12: Bauernhaus und ehem. Wagnerei, 16. Jahrhundert. Das giebelständige gestelzte Quereinhaus, ein zweigeschossiges verputztes Fachwerkhaus, wurde im 16. Jahrhundert erbaut. Es beherbergte früher eine Wagnerei. Die Sichtfachwerkkonstruktion teilweise noch mit Verblattungen zeigt im Innern geschweifte Dreiviertelstreben; umfangreiche Befunde von Ockermalerei mit Bandelierungen. Das in wesentlichen Teilen noch historisch originale Gebäude bringt einen regional verbreiteten Bauernhaustypus mit Werkstatteil zur Anschauung. An seiner Erhaltung besteht aus wissenschaftlichen (baugeschichtlichen), (bau)künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse.

Sparwieser Straße 5: Wohnhaus, 1895 von Edmund Bostel, Göppingen. Der längliche Klinker-Fachwerkbau mit Dachhaus und einseitigem Krüppelwalm wurde 1895 von dem Göppinger Werkmeister Edmund Bostel als Wohnhaus der Unteren Mühle erbaut. Der Wirtschaftsteil mit zwei stichbogigen Remisentoren ist an das Mühlengebäude angefügt. Das genutete Erdgeschoss mit Eckquaderung sowie Fensterrahmen mit Keilstein und das an altdeutschen Stiltendenzen orientierte Schmuckfachwerk des Obergeschosses beschränken sich auf die beiden Hauptansichten. Diese für den Historismus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts charakteristische Erscheinung belegt, dass zumal am Ende des 19. Jahrhunderts auch auf dem Lande zeitgenössische städtische Einflüsse die traditionelle Bauweise mehr und mehr verdrängten. Zugleich spricht sich darin der bürgerliche Repräsentationsanspruch der damaligen Mühlenbesitzer aus. An der Erhaltung des Gebäudes besteht aus wissenschaftlichen (architekturgeschichtlichen) und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse.

Des Weiteren wurden im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet UHingen – Oberdorf in der Stellungnahme vom 15.07.2009 die folgenden beiden Objekte als erhaltenswert bezeichnet:

Sparwieser Straße 1: Ehem. Wohnhaus des Schultheißen (1874-1907 Schule), zweigeschossiger verputzter Fachwerkbau mit Satteldach und Zwerchhaus, Wiederkehr, symmetrische Fassadengliederung, um 1800, nach Südwesten 1986 erweitert.

Sparwieser Straße 9: Untere Mühle, mehrgeschossiger Massivbau, 1932/35 nach Plänen des Arch. Cziossek aus Göppingen erbaut.

VII. Voraussichtliche Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan wird der nördliche Bereich des Plangebietes (Mischgebiet und Gemeinbedarfsfläche) lediglich rechtlich gesichert und geordnet. Eine Umnutzung in diesem Bereich findet nicht statt. Eine zusätzliche Versiegelung kann ebenfalls ausgeschlossen werden.

Durch die Erschließung und Bebauung des südlichen Teilgebietes kommt es zur Versiegelung von Grund und Boden und zum Verlust wirtschaftlich genutzter Wiesenflächen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird an die umgebende Bebauung angepasst. Es verbleiben ausreichend Abstände zur bestehenden Wohnbebauung. Die Planungen haben keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft und die bestehenden Grünstrukturen an den Randbereichen.

Die angrenzenden Verkehrsflächen sind leistungsfähig genug, um den durch das Gebiet entstehenden zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

Schutzgebiete werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Regionalplanerische Festsetzungen (z.B. Grünzüge, Grünzäsuren, Vorranggebiet, Vorbehaltsgebiete usw.) werden durch das Gebiet nicht tangiert.

Die bestehenden Gebäude und Nebenanlagen im Plangebiet genießen Bestandsschutz. Auswirkungen auf die Zulässigkeit ergeben sich lediglich bei neuen Bauvorhaben.

VIII. Bedarf / Planungsalternativen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 20.475 m² Abzüglich der Bestandsflächen entlang der Kirchstraße (Mischgebiet und Gemeinbedarfsfläche) und der vorhandenen Erschließungsstraße (Ottstraße) verbleiben ca. 0,8 ha Bruttoneubauland.

Im neu zu erschließenden Bereich (Allgemeines Wohngebiet) ist eine geplante Bebauung mit ca. 40 Wohneinheiten (WE) vorgesehen. Entsprechend den derzeitigen durchschnittlichen Bewohnerzahlen je Wohneinheit von 2,2 (Stand 2014, Statistisches Landesamt BW) in UHINGEN werden im Gebiet zusätzlich ca. 88 Einwohner (EW) wohnen. Dies ergibt eine Einwohnerdichte von ungefähr 110 EW/ha Bruttobauland. Die Bruttowohndichte liegt somit deutlich oberhalb des vom Regionalplan Stuttgart vorgegebenen Orientierungswerts von 60 EW/ha Bruttobauland.

Die Stadt UHINGEN hat seit 2001 den Bedarf an Baugrundstücken überwiegend im Bereich der Wohnbaugebiete „Weilenberger Hof“ und „Weilenberger Hof II“ abgedeckt. Dazu wurden in den vergangenen Jahren ca. 9 ha Fläche erschlossen und vorwiegend mit einer Einzel- und Doppelhausbebauung bebaut. Diese befinden sich am südlichen Ortsrand der Stadt und bilden derzeit den Abschluss der Siedlungsentwicklung an den Randbereichen.

Um künftig die zusätzliche Inanspruchnahme von unbebauten Flächen für bauliche Erweiterungen und Bodenversiegelungen auf das erforderliche Maß zu begrenzen, hat sich die Gemeinde zum Ziel gesetzt, die zukünftige bauliche Entwicklung im Innenbereich weiter voranzutreiben. Neben den bewährten Instrumenten der direkten Ansprache von Eigentümern der Flächen und Immobilien, Beratung zu Bebauung und Verkauf, soll auch durch aktive Marktteilnahme der Stadt bei Verkauf von Schlüsselgrundstücken die Aktivierung der Baupotentiale im Bestand weiter vorangetrieben werden.

Der hier dargestellte Planbereich für die neue Wohnbebauung stellt aufgrund der vorhandenen Erschließung, der zentralen Lage im bebauten Siedlungsbereich und der unmittelbaren Nähe zum Stadtkern einen potentiellen Standort für eine verdichtete Wohnbebauung dar. Die Bebauung ermöglicht es, den kurz- bis mittelfristigen Bedarf an neuen Wohnbauflächen innerhalb der Stadt zu decken, ohne zusätzliche Flächen an den Randbereichen in Anspruch zu nehmen.

IX. Umweltbelange

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient nicht zur Vorbereitung von Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht, da keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgütern besteht. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, ohne Umweltbericht nach § 2a sowie ohne Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, aufgestellt.

Durch die geringe Größe der geplanten Wohnbaufläche im südlichen Bereich, der angrenzenden Siedlungsstruktur und wie sich die Fläche zurzeit darstellt, wird das Plangebiet nicht als ökologisch wertvoll bewertet. Bei der Fläche handelt es sich um eine Wiesenfläche, die derzeit wirtschaftlich genutzt wird. Bestehende Gehölzstrukturen an den Randbereichen werden von der geplanten Wohnbebauung nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Pflanzen und Tiere:

Durch die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes ausgehend von der Sparwieser Straße kommt es zu einem Eingriff in einen bestehenden Gehölzriegel. Dieser wird aktuell durch einen Fußweg zerschnitten. Der südliche Teil des Gehölzriegels ist als §32 Biotop gekennzeichnet und bleibt unberührt. Lediglich das kleinere Gehölzstück nördlich des Fußweges entfällt durch die Führung der geplanten Erschließungsstraße. Der Baumbestand besteht zum größten Teil aus jungen Buchen. Vereinzelt mischen sich Eschen, Birken und Nadelbäume wie Fichten und Lärchen darunter. Auch große Haselsträucher, sowie wilde Zwetschge und Weiden sind Teil des Bestandes. Strauchartige Strukturen aus Hartriegel, Holunder und Hagebutten säumen den südlichen Rand des Gehölzstreifens. Aufgrund der randlichen Lage und des fehlenden Zusammenhangs zu umgebenden Grünbereichen, wird das vorhandene Gebüsch als mittel bis geringfügig wertvoll betrachtet.

Schutzgut Klima und Luft:

Im Rahmen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurde das Kleinklima innerhalb des Gebietes überprüft. Die geplante Bebauung wird so angeordnet, dass keine negativen Auswirkungen auf Klima und Luft zu erwarten sind.

Schutzgut Landschaft:

Das Landschafts- und Ortsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt, sondern durch die Überplanung der innerstädtischen Fläche aufgewertet.

Schutzgut Mensch:

Durch den Neubau der Wohngebäude kommt es baubedingt (Baubetrieb, Baustellenfahrzeuge, Krananlagen, etc.) zu einer temporären Beeinträchtigung der umliegenden Wohngebiete. Die im Bebauungsplan geregelten zulässigen Gebäudehöhen für das geplante allgemeine Wohngebiet orientieren sich an der angrenzenden mehrgeschossigen Bestandsbebauung, so dass es zu keiner nachhaltigen Beeinträchtigung der umliegenden Wohnbebauung kommt. Es ist daher mit keinen nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

Schutzgut Wasser:

Eine flächige Versickerungsmöglichkeit ist im bestehenden Mischgebiet und auf der Fläche für Gemeinbedarf, durch die zum Teil bereits versiegelten Flächen nicht vorhanden bzw. eingeschränkt vorhanden. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird über das bestehende Abwassersystem abgeleitet. Innerhalb des geplanten Allgemeinen Wohngebietes werden die Freiflächen als Grünflächen gärtnerisch angelegt um eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu ermöglichen.

Schutzgut Boden:

Bei dem Boden innerhalb des geplanten Allgemeinen Wohngebietes handelt es sich um Grünlandboden mit hoher Ertragsfähigkeit, der die natürliche Bodenfunktion in hohem Maße erfüllt. Dort ist der Bodentyp Brauner Auenboden vorhanden, der aus humushaltigem, kulturfähigem Bodenmaterial besteht und landläufig als Auenlehm bezeichnet wird. Um die Beschaffenheit und Verwertbarkeit des Bodens zu prüfen, wurden parallel zum Bebauungsplanverfahren geologische Untersuchungen zur Beschaffenheit des Bodens durchgeführt und in einem separaten Gutachten zusammengestellt.

Böden sind Lebensgrundlage und Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Menschen und üben viele Funktionen im Ökosystem aus. Sie benötigen Jahrtausende für ihre Entstehung, können aber in sehr kurzen Zeitabschnitten geschädigt oder dauerhaft zerstört werden. Vor diesem Hintergrund bildet der vorsorgende Bodenschutz einen Schwerpunkt des gesetzlichen Schutzauftrags (Bundes-Bodenschutzgesetz, 1998). Zur Verringerung von Flächeninanspruchnahmen sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken und andere Flächen möglichst wieder nutzbar zu machen. Im Bereich des künftigen Baugebietes sind - außer im östlichen Teil - augenscheinlich ungestörte Oberbodenbereiche über den Auelehmen vorhanden. Die Oberbodenbereiche wurden durch ergänzende Bohrstocksondierungen DN 150 (= OBP; Mehrfacheinstiche) weiter erfasst.

Diese sind:

OBP 1: bei RKS 1; Mächtigkeit: 5 - 7 cm

OBP 2: bei RKS 2; Mächtigkeit: 40 cm

OBP 3: bei RKS 3; Mächtigkeit: 45 cm

OBP 4: bei RKS 4; Mächtigkeit: 45 cm

OBP 5: bei RKS 5; Mächtigkeit: 30 - 35 cm

Die Erfassung der Oberbodenprofile erfolgte in Anlehnung an die Bodenkundliche Kartieranleitung (KA5, BGR Hannover 2005), unter Zugrundelegung des sog. "verkürzten Datensatzes".

Bei OBP 1 handelt es sich um eine geringmächtige Abdeckung der unterlagernden Auffüllungen, auf die nicht weiter eingegangen wird, da hier kein wirklich gewinnbarer natürlicher Oberbodenhorizont in ausreichender Mächtigkeit vorhanden ist.

Auch die OBP 2 dient der Abdeckung einer unterlagernden Auffüllung, hat sich jedoch quasi natürlich entwickeln können:

Profil: OBP 2		Aufnahmedatum: 09.02.2016
Bodentyp: Braunerde		
Vegetation / Bedeckungsgrad: WI = Wiese (allgemein), vollständig		
Horizonte:		
Ah: 0 - 40 cm Akkumulation organischer Substanz Keine (regelmäßige) Bodenbearbeitung	Bodenart: Ut3 Farbe: dunkelbraun Humusgehalt: stark humos Bodenfeuchte: erdfeucht Konsistenz: halbfest bis fest Hydromorphie Merkmale: keine Bodengefüge: Krümelgefüge Durchwurzelungsintensität: stark Lagerungsdichte: gering Carbonatgehalt: schwach carbonathaltig	
Bv: - Nicht vorhanden, da von Auffüllung unterlagert	---	

Die Profile OBP 3 - 5 werden aufgrund ihrer Ähnlichkeit nachstehend zusammengefasst:

Profil: OBP 3 - 5		Aufnahmedatum: 09.02.2016
Bodentyp: Brauner Auenboden / Vega		
Vegetation / Bedeckungsgrad: WI = Wiese (allgemein), vollständig		
Horizonte:		
aAh: 0 - 30 / 45 cm	Bodenart: Ut3 Farbe: dunkelbraun Humusgehalt: stark humos Bodenfeuchte: erdfeucht Konsistenz: halbfest Hydromorphiemerkmale: keine Bodengefüge: Krümelgefüge Durchwurzelungsintensität: stark Lagerungsdichte: gering Carbonatgehalt: schwach carbonat-haltig	
Akkumulation organischer Substanz mit Auendynamik durch (frühere) Überschwemmungen, keine (regelmäßige) Bodenbearbeitung		
aM: 30 / 45 - 75 / 90 cm	Bodenart: Ut3 Farbe: braun Humusgehalt: nicht bis schwach humos Bodenfeuchte: erdfeucht Konsistenz: halbfest Hydromorphiemerkmale: keine Bodengefüge: Kohärentgefüge Durchwurzelungsintensität: schwach Lagerungsdichte: hoch Carbonatgehalt: schwach carbonathaltig	
im Holozän aus fortlaufend sedimentiertem Solummaterial entstanden		

Braune Auenböden aus Talsedimenten besitzen nach Diez, Weigelt (1991): "Böden unter landwirtschaftlicher Nutzung" üblicherweise in der Krume eine hohe, im Unterboden eine geringe Austauschkapazität, eine mittlere Basensättigung, eine mittlere Nährstoffversorgung, eine mittlere nutzbare Feldkapazität sowie eine gute Durchlüftung und gute Erwärmung.

Die Funktionserfüllung dieser Böden wird deshalb nach der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" (LUBW Baden-Württemberg, 2012) mit "hoch" (Bewertungsklasse 3) angenommen.

Aufgrund der hohen Wertigkeit des Oberbodens, soll dieser nach Möglichkeit innerhalb des Plangebietes oder an anderer geeigneter Stelle; z.B. im Bereich landwirtschaftlicher Flächen wieder aufgetragen werden.

X. Artenschutz

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplans (Mischgebiet und Gemeinbedarfsfläche) kommt es zu keinem erkennbaren Eingriff. Artenschutzrechtliche Belange sind von der rechtlichen Sicherung im Bestand nicht betroffen. Der südliche Bereich des Plangebiets besteht aus einer wirtschaftlich überformten Wiesenfläche. Ein Eingriff in die vorhandenen Grünstrukturen findet lediglich an den Randbereichen durch die geplante Erschließung statt.

Da im Frühjahr 2016 zum Bau der geplanten Zufahrtsstraße bereits erste Holzfällarbeiten und Baufeldfreimachungen stattfinden mussten, wurden die ökologischen Strukturen entlang der geplanten Straße bereits 2015/2016 begutachtet und die Ergebnisse mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt. Darauf folgend wurden Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet, die in der Zwischenzeit umgesetzt und dokumentiert wurden. Hierzu gehören unter anderem:

- Rekultivierung und Umsetzung der Strauchgehölze (Haselnusssträucher): Der nicht mehr benötigte Abschnitt des Fußweges entlang der Böschung zur Bundesstraße wurde entsiegelt und rekultiviert. In der aufgebrachten Oberbodenschicht wurden die im Baufeld entnommenen Strauchgehölze wiedereingesetzt und weitere Sträucher gepflanzt.
- Ausgleich der entfallenen Baumhöhlen durch das Aufhängen von Nistkästen innerhalb und außerhalb des Plangebietes: Für die durch Rodung entfallenen bzw. zukünftig noch entfallenden Bäume mit Baumhöhlen für Höhlenbrüter wurden Nisthilfen angebracht. Teils im Gebiet selbst (im Altgehölz an der Böschung zur Bundesstraße) sowie in einer Streuobstwiese am Ortsrand an der Grenze zu Albershausen.

Der Untersuchungsraum bietet gemessen an der Größe abwechslungsreiche Habitatstrukturen für Brutvögel. So sind hier insbesondere an den Randbereichen zum einen hohe, stabile Bäume wie Buchen, Lärchen, Fichten und Birken zu finden. In einer der Buchen war ein Krähenest zu sehen. Die buschartige Struktur am südlichen Rand ist ebenfalls potentieller Lebensraum für Buschbrüter. Die Kombination aus altem Gehölz und darüber wuchernden jungen Trieben bieten sowohl Lebens- als auch Nahrungshabitat. Die toten Holzstrukturen weisen auf Insekten und somit z.B. auf Spechtvögel hin, die hier Nahrungshabitat finden. Verschiedene Beerenssträucher begünstigen ebenfalls die Anwesenheit von Insekten und somit auch Brutvögeln. Große Haselsträucher und geschützte Versteckmöglichkeiten unter altem Holz dienen ggf. auch als Lebensraum für Kleinsäuger.

Aufgrund der vorliegenden Habitate wurde das Vorhabensgebiet in 2016 hinsichtlich der Eignung für Anhang-IV-Arten und Vögel überprüft. Zusätzlich fanden detaillierte Untersuchungen zu den Brutvögeln und der Zauneidechse statt. Für die Begehungen wurden Zeitfenster gewählt, die von der Witterung und der Tageszeit günstig für die Erfassung der jeweiligen Artengruppen waren.

Hierbei stellte sich heraus, dass das Gebiet im Wesentlichen nur für die **Vogelwelt** sowie die **Fledermäuse** (Jagdgebiet) von Bedeutung ist. Die Vorkommen der Höhlenbrüter sowie der gefährdeten Arten konzentrieren sich hauptsächlich auf den Gehölzbestand im Süden des Gebietes, der vom Bauvorhaben nicht betroffen ist, ebenso befinden sich dort potenzielle Sommerquartiere / Spaltenquartiere von Fledermäusen. Für diese beiden Artengruppen sind durch das Bauvorhaben daher keine Verbotstatbestände zu erwarten.

Die **Zauneidechse** wurde im Gebiet nicht nachgewiesen. Die **sonstigen Arten** müssen aufgrund der fehlenden Habitatvoraussetzungen nicht mehr weiter betrachtet werden.

Es ist daher durch das geplante Baugebiet mit keinen artenschutzrechtlichen Konflikten, zu rechnen. Verbote des § 44 BNatSch werden nicht ausgelöst.

Die detaillierten Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchungen sind dem tierökologischen Gutachten zum Bebauungsplan zu entnehmen.

XI. Planungsziele und Planungskonzeption

1. städtebauliche Planung

Städtebauliche Planung / Bebauung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans und den damit getroffenen Festsetzungen und Regelungen soll für den zukünftigen Bedarf an innerörtlichen Bauplätzen und Wohnflächen vorgesorgt werden. Es soll frühzeitig sichergestellt werden, dass sich die zukünftigen Bauvorhaben im Süden des Plangebietes in das umgebende Ortsbild einpassen und sich ein harmonisches Gesamtbild ergibt. Gleichzeitig soll die bestehende Bebauung im Norden rechtlich geordnet und gesichert werden.

Die Erschließung der geplanten Wohnbebauung erfolgt über eine zu erstellende Erschließungsstraße im Süden des Plangebietes mit Anbindung an die Sparwieser Straße (K 1415). Geplant ist eine verdichtete Wohnbebauung mit rund 30-40 Wohnungen, bei gleichzeitiger möglichst großzügiger Freiraum- und Grünraumgestaltung. Hierdurch soll eine zeitgemäße städtebauliche Qualität verfolgt werden und ein ansprechendes Stadtquartier mit Aufenthaltsqualität entstehen.

Im Vorfeld wurden im Rahmen einer Standortuntersuchung verschiedene städtebauliche Konzepte sowie zwei verschiedene Bauformen untersucht (Flachdach mit zurückgesetztem Dachgeschoss und Satteldach) und deren Auswirkungen auf die umgebende Bebauung geprüft. Bei der Festlegung der Gebäudehöhe wird darauf geachtet, dass sich die Bebauung in den umgebenden Bestand einfügt. Weiterhin wurde geprüft, dass die geplante Bebauung mit den Anforderungen des Lärmschutzes vereinbar ist.

Die vorhandenen Wegebeziehungen im Stadtkern wurden im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes berücksichtigt und fließen in die Festsetzungen des Bebauungsplans mit ein.

Bauabschnitte

Der Bebauungsplan lässt eine abschnittsweise Erschließung und Bebauung der geplanten Wohnbaufläche im Süden zu. Hierdurch wird eine nachfrageorientierte und bedarfsgerechte Umsetzbarkeit gewährleistet, die sich am mittel- bis längerfristigen Wohnflächenbedarf der Stadt UHINGEN orientiert.

Entwässerung

Die Entwässerung des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt durch einen neu zu bauenden Mischwasserkanal in Verlängerung des Sparwieser Fußweges und der geplanten Erschließungsstraße. Der Kanal wird an den bestehenden Mischwasserkanal in der Sparwieser Straße im Bereich des Rathauses angeschlossen.

Lärmschutz

Das Plangebiet befindet sich zwischen dem historischen Ortskern von UHINGEN und der Bundesstraße B 10. Im Westen wird das Gebiet durch die K 1415 Sparwieser Straße und im Osten durch die Ottstraße begrenzt.

Zum Schutz der bestehenden Bebauung sind entlang der B 10 bereits Lärmschutzeinrichtungen vorhanden (Wall-Wand-Kombination). Zur Beurteilung der baulichen Anforderungen für die geplante Wohnbebauung im Süden des Plangebietes, wurde 2014 ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Die schalltechnischen Untersuchungen zeigen, dass die Geräuscheinwirkungen von der Bundesstraße B 10 sowie der Kreisstraße K 1415 auf das Plangebiet zu Beurteilungspegeln führen, die in den Obergeschossen der geplanten Wohnbebauung zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 führen. Daher wird empfohlen, diese Fassaden-seiten und Geschosse, bei denen es zu Überschreitungen der Orientierungswerte kommt, mit besonderen Anforderungen an die Außenbauteile im Bebauungsplan entsprechend zu kennzeichnen und passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

Im Rahmen der Baugenehmigung sind die Schalldämmmaße der Außenbauteile nachzuweisen. Außerdem sollte in Schlafräumen, die keine zusätzliche Lüftungsmöglichkeit an abgewandten Fassadenseiten aufweisen, schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Entlang der Kirchstraße soll das Gebiet, auch seiner derzeitigen Nutzung entsprechend, sowohl dem Wohnen als auch der gewerblichen Nutzung dienen und ist deshalb als Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO) festgesetzt.

Im Kreuzungsbereich zur Sparwieser Straße / Oberdorfer Straße wird der Bereich um das bestehende Rathaus als Gemeinbedarfsfläche für öffentliche Verwaltung definiert.

Südlich dieser Flächen wird eine geplante Wohnbaufläche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und das ehemalige „Moll-Areal“ somit einer neuen Nutzung zugeführt.

Die städtebaulich nicht gewünschten und dem bestehenden Gebietscharakter nicht entsprechenden Nutzungen sind ausgeschlossen. Diese würden zu Konflikten mit der bestehenden Struktur führen und dem geplanten Charakter des Gebietes widersprechen.

Insbesondere werden im Mischgebiet auch Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Vergnügungsstätten würden zu erheblichen Beeinträchtigungen und Konflikten mit der umgebenden bestehenden Bebauung/Nutzungen sowie den Planungen der Gemeinde führen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festlegung einer überbaubaren Grundstücksfläche, einer Grundflächenzahl (GRZ) und der Regelung zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe, Traufhöhe und Gebäudehöhe) geregelt. Die festgesetzte GRZ entspricht den von der BauNVO vorgesehenen Obergrenzen (d.h. WA 0,4, MI 0,6). Im Bereich der Baufelder 1 und 2 (WA) darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Hierdurch wird gewährleistet, dass die notwendige Parkierung in Tiefgaragen untergebracht werden kann und die Freibereiche möglichst von der Parkierung freigehalten werden können.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung lässt eine der Lage und städtebaulichen Prägung des Plangebietes entsprechende, verträglich dichte, auf den Bestand und die umgebende Bebauung abgestimmte, bauliche Nutzung bzw. Gebäudekubatur zu.

2.3 Bauweise

Im Bereich entlang der Sparwieser Straße und der Kirchstraße (Gemeinbedarfsfläche und Mischgebiet) sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Es gilt die offene Bauweise mit einer maximalen Längenbeschränkung der Hauptgebäude von 30,00 m. Hierdurch soll der bestehende Gebietscharakter und die Struktur der Bebauung im Ortskern erhalten bleiben.

2.4 nicht überbaubare Grundstückflächen (Nebenanlagen)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen nicht zulässig. Im Mischgebiet sind maximal zwei Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie haben einen Abstand von 2,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu Nachbargrundstücken einzuhalten. Durch diese Festsetzung soll insbesondere im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen die städtebauliche Ordnung dauerhaft gesichert werden und der Straßenraum optisch nicht eingeschränkt werden.

2.5 Stellung der baulichen Anlagen, Hauptgebäudeorientierung

Im Mischgebiet und auf der Gemeinbedarfsfläche werden die Hauptgebäudeorientierungen wahlweise festgesetzt und orientieren sich an der bestehenden Bebauung sowie an den angrenzenden Verkehrsflächen.

2.6 Stellplätze und Garagen

Um die Parkierungssituation innerhalb des Plangebietes zu ordnen, werden Festsetzungen zu oberirdischen Garagen, überdachten und offenen Stellplätze, sowie zu Tiefgaragen getroffen. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist eine gewünschte städtebauliche Verdichtung vorgesehen, wodurch eine höhere Anzahl an Stellplätzen erforderlich wird. Damit dieser Bereich nicht durch Parkierungsbauten übermäßig dominiert wird, ist die bauordnungsrechtlich erforderliche Parkierung in Tiefgaragen unterzubringen.

2.7 Verkehrsflächen

Im südlichen Teil des Gebietes sollen die Verkehrsflächen als Mischverkehrsflächen, d.h. zur gleichberechtigten Nutzung aller (Fußgänger, Radfahrer, KFZ) ausgestaltet werden. Dies ermöglicht eine weitgehend barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raums und gewährleistet ein attraktives und vielfältig nutzbares Wohnumfeld. Auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind Quartiersplätze, Parkierung, Grundstückszufahrten etc. zulässig.

Die bestehenden Erschließungsstraßen im Osten und die geplante Straße im Süden des Gebietes werden, insbesondere um ihrer verkehrlichen Funktion gerecht zu werden, als klassische Verkehrsfläche ausgebaut. Im Übergang zum bestehenden Kinderhaus südlich des Plangebietes wird eine Fläche für öffentliche Stellplätze vorgesehen, um den Besucherverkehr im Gebiet aufzufangen.

2.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Plangebiet wird im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und im Allgemeinen Wohngebiet ein Leitungsrecht festgesetzt. Das Leitungsrecht dient der Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der zuständigen Leitungsträger. Diese sind aus Gründen der infrastrukturellen Erschließung des Gebietes von Bebauung und flächendeckender Bepflanzung freizuhalten.

3. Örtliche Bauvorschriften

3.1 Dachform, Dachneigung

Im Plangebiet soll eine insgesamt abwechslungsreiche und vielfältige Dachlandschaft entstehen, die sich jedoch in die vorhandene Dachlandschaft integriert und trotz der verschiedenen Dachformen ruhig in Erscheinung tritt.

Entlang der Kirchstraße und im Bestand sind im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen weitgehend Satteldächer vorhanden. Dies soll beibehalten werden um eine weitgehend einheitliches Gesamtbild entlang der Kirchstraße zu erhalten.

Die Punkthäuser südlich der bestehenden Bebauung sollen als Sonderbauform in Erscheinung treten. Hierzu sind für diese ausschließlich Flachdächer vorgesehen.

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind generell auch mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern zulässig, da der Einfluss dieser in Hinblick auf das Erscheinungsbild der Dachlandschaft von untergeordneter Bedeutung ist.

3.2 Dachdeckung und Dachbegrünung

In Anlehnung an den Bestand sind für die Dächer nur rote, rotbraune, braune, schwarze oder anthrazitfarbene Ziegel, Dachsteine und sonstige Dachdeckungselemente zulässig. Andere Farben, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen.

Um den Wasserabfluss im Gebiet mit zumutbarem Aufwand zu minimieren und das Gebiet weiter zu durchgrünen wird für die Dachdeckung bei Flachdächern Dachbegrünung festgesetzt.

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte), sind mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig.

Aus technischen Erfordernissen sind gängige Anlagen der Solarenergienutzung üblicherweise in von dem geregelten Farbkanon abweichenden Farben gehalten und mit glänzenden Oberflächen ausgestattet. Da aus Gründen des Klimaschutzes diese jedoch gewünscht und ermöglicht werden sollen, sind diese von den Regelungen ausdrücklich ausgenommen. Hier wird die Ermöglichung der regenerativen Energieerzeugung und dem Klimaschutz der Vorrang vor dem Ortsbild eingeräumt.

3.3 Dachgauben, Dacheinschnitte, Anlagen zur Solaren Energienutzung

Solange Dachaufbauten nicht überhandnehmen, sind diese im vorliegenden Ortsbild durchaus verträglich. Dachgauben werden deshalb in ihrer maximal zulässigen Größe geregelt, um diese auf ein ortsbildverträgliches Maß zu begrenzen.

3.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in ihrer zulässigen Ausgestaltung beschränkt, damit die Erscheinung des Gebietes nicht übermäßig durch diese dominiert wird.

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung und lediglich in den Erdgeschossen untergebracht werden. So wird eine, das Plangebiet und die Umgebung störende Fernwirkung verhindert.

Die das Ortsbild und die umgebende Bebauung stark beeinträchtigenden Werbeanlagen auf Dachflächen sowie mit Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände o.ä. sind unzulässig.

3.5 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Zum Erhalt der Durchgrünung des Gebietes sind alle nicht bebauten Flächen als Grünflächen gärtnerisch anzulegen. Dies trägt auch zur Einbindung der geplanten Wohnbebauung im Süden in den bestehenden Charakter des Gebietes bei.

3.6 Einfriedungen

Damit der öffentliche Raum möglichst wenig von Einfriedungen geprägt wird und weitgehend offen in Erscheinung tritt, sind Einfriedungen und Hecken innerhalb der Grundstücke in ihrer zulässigen Höhe beschränkt. Es ist zusätzlich ein Mindestabstand zu öffentlichen Straßen und Wegen einzuhalten.

3.7 Stellplätze

Das Straßensystem des Bestandes und die im Plangebiet geplante Straßen funktioniert nur dann, wenn der öffentliche Raum nicht in übermäßigem Maße durch privat abgestellte Fahrzeuge belastet wird. Die Verkehrsflächen sollen überwiegend dem fließenden und Fußgängerverkehr vorbehalten bleiben. Aus diesem Grund wird gemäß § 74 Abs. 2 LBO von der nach § 37 Abs. 1 LBO vorgegebenen erforderlichen Stellplatzzahl von 1,0 pro Wohneinheit abgewichen und auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht, so dass die Fahrzeuge zum Großteil auf den privaten Grundstücken untergebracht werden.

XII. Städtebauliche Kenndaten

Gesamtfläche Bebauungsplan	20.475 m²	100 %
Verkehrsflächen	3.146 m ²	16 %
Gehwege	465 m ²	2 %
Öffentliche Parkplätze	392 m ²	2 %
Öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün)	261 m ²	1 %
Allgemeines Wohngebiet	4.924 m ²	24 %
Mischgebiet	9.257 m ²	45 %
Gemeinbedarfsfläche	2.030 m ²	10 %