

**Bebauungsplan**  
**"Schulstraße/Römerstraße/Alemannenstraße/Zeppelinstraße"**  
**der Gemarkung Uhingen**  
**Begründung der Planung nach § 9 Abs. 8 BauGB**  
**vom 18.06. und 24.09.1999**

1. **Erfordernis der Planaufstellung**
2. **Einordnung in die übergeordnete Planung**
3. **Beschreibung des Bestandes**
4. **Planungskonzeption**
5. **Umfang der Erschließung**
6. **Natur und Umwelt - Abwägung evtl. Eingriffe nach § 1a BauGB**
7. **Begründung für die bauliche und sonstige Nutzung**
8. **Planverwirklichung**
9. **Kosten**

## 1. **Erfordernis der Planaufstellung**

Der Planbereich liegt am westlichen Ortskern von Uhingen und schließt unmittelbar an das Areal der Hieberschule an.

Das Gebiet wird im Norden durch die Zeppelinstraße, im Osten durch die geplante Alemannenstraße, im Süden durch die Römerstraße und im Westen durch die Schulstraße begrenzt.

Der Bebauungsplan dient der dringend erforderlichen Lenkung, Ordnung und Gestaltung dieses hauptsächlich durch Wohnnutzung gekennzeichneten Bereiches, der insbesondere auch von der umgebenden Bebauung mit gewerblichen Nutzungen beeinflusst wird.

Darüber hinaus liegen konkrete Bauwünsche im Gebiet vor, welche ebenfalls planerische Festlegungen verlangen, um eine geordnete bauliche Struktur zu erhalten.

Die Stadt hat daher am 18.07.1997 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Schulstraße/Römerstraße/Alemannenstraße/Zeppelinstraße" gefasst. Die vorzeitige Bürgerbeteiligung fand vom 01.09. - 15.09.1997, die Offenlegung vom 05. Juli - 05. August 1999 statt.

## 2. **Einfügung in übergeordnete Planungen**

Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albershausen/Uhingen, welcher am 01. Mai 1999 wirksam wurde, ist für den Geltungsbereich "Gemischte Baufläche" dargestellt. Damit ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch gegeben.

Für das Plangebiet existiert bisher eine Baulinie aus dem Jahre 1899, welche aufgehoben wird. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen, insbesondere ein qualifizierter Bebauungsplan sind nicht vorhanden.

## 3. **Beschreibung des Bestandes**

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Neben den Wohnnutzungen ist ein Bankgebäude vorhanden.

## 4. **Planungskonzeption**

Durch die Festsetzungen von Art und Maß der Bebauung soll die vorhandene bauliche Nutzung erhalten und da überwiegend Wohnnutzungen vorhanden sind, die Wohnqualität gesichert werden. Außerdem erfolgt eine Korrektur der Baulinie, um ein zu nahes Heranrücken der Bebauung an die Römerstraße zu vermeiden. Dies ist städtebaulich nicht erwünscht, weil der aufgelockerte Charakter des Straßenbereiches beseitigt würde. Planerisch abgesichert wird auch die Gestaltung des Parkplatz- und Grünbereiches im westlichen Teil des Plangebietes.

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften sollen künftig eine bessere Gestaltung gewährleisten.

## 5. **Umfang der Erschliessung**

Die Erschließungsanlagen sind in vollem Umfang hergestellt und werden planungsrechtlich gesichert. Dies gilt auch für die öffentlichen Parkmöglichkeiten östlich der Schulstraße.

Die Anbindung des Bebauungsplanquartiers an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die angrenzenden örtlichen Verkehrswege.

## 6. **Natur und Umwelt - Abwägung evtl. Eingriffe nach § 1a BauBG**

Durch die Planung sind keine Eingriffe in Natur und Landschaft abzusehen, zumal das Gebiet weitestgehend bebaut ist und innerhalb des Stadtgebietes liegt.

## 7. **Begründung für die bauliche und sonstige Nutzung**

### 1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1-15 BauNVO)**

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan:

#### **MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs 5 BauNVO

- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO)
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)

Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

#### Begründung

Die Unzulässigkeit der aufgeführten Nutzungen ist in der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Uhingen begründet, diese Nutzungen an einer städtebaulich geeigneteren Stelle in der Stadt zuzulassen. So sind städtebauliche Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes durch Tankstellen nicht erwünscht. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten und von Anlagen für sportliche Zwecke resultiert aus der Rücksichtnahme auf die im Plangebiet bereits vorhandenen Wohnnutzungen sowie die angrenzende Schulen.

### 2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)**

Entsprechend der Planeinschrieb - Nutzungsschablone sind festgesetzt:

max. Geschoszahl	II
Grundflächenzahl	0,4
Geschossflächenzahl	0,7

Die Traufhöhe darf im Mittel gemessen max. 6,00 m nicht überschreiten.

### Begründung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde festgelegt nach dem Ergebnis der Untersuchung der bestehenden und angrenzenden vorhandenen Bebauung sowie der gewünschten städtebaulichen Nutzungsdichte in diesem Bereich. Dabei wurden die bereits vorhandenen Gebäudehöhen und das in diesem Bereich städtebaulich vertretbare Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt.

### **3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22, 23 BauNVO)**

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist offene Bauweise festgesetzt.

### Begründung

Im Plangebiet sind bereits Einzel- und Doppelhäuser vorhanden. Diese Hausformen können weiterhin errichtet werden. Die festgesetzte offene Bauweise soll sicherstellen, daß zukünftig die aufgelockerte Baustruktur im Gebiet erhalten bleibt und keine verdichtete Bebauung entsteht.

### **4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die im Plan dargestellten Baugrenzen und Baulinien festgelegt.

### Begründung

Die festgesetzten Baugrenzen lassen eine weitestgehende Nutzung der Grundstücke zu. Im südlichen Bereich des Plangebietes wurde die Baugrenze im Gegensatz zur bisher gültigen Baulinie vom öffentlichen Verkehrsbereich abgesetzt, um ein zu nahes Heranbauen an den Gehweg und eine Beseitigung der vorhandenen Vorgärten zu verhindern. Dadurch könnte eine weitere, noch stärkere optische Einengung der Römerstraße entstehen, was städtebaulich nicht erwünscht ist. Im Einzelfall vorhandene Anbauten an die Gehweghinterkante wurden planungsrechtlich abgesichert.

### **5. Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. mit § 14 und 23 BauNVO)**

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ein Anbau parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche und zum Gehweg als Grenzbauten ist mit einem Mindestabstand von 2 m möglich.

### Begründung

Mit dieser Festsetzung sollen die Freibereiche in den Vorgärten zum Straßenbereich gesichert werden, was vor allem der künftigen Wohnqualität dient und städtebaulich erwünscht ist. Die Anbauvorschriften an die öffentlichen Verkehrsflächen sind in der städtebaulich gestalterischen Zielsetzung begründet, eine Einengung der öffentlichen Verkehrsbereiche zu verhindern (s. Ziffer 4).

## **6. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften**

### **1. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

#### **1.1 Dachform/-neigung**

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 -45 Grad. Abweichungen von der Dachneigung und -form können zugelassen werden für untergeordnete Dächer, z.B. Erker, Vorbauten usw.

##### Begründung

Die Festsetzung der Dachform und Neigungsbereiche beruht auf der Untersuchung der Umgebungsbebauung und dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild. Mit der Regelung soll eine einheitliche Dachlandschaft angestrebt werden, die heute durch einzelne andere Dachformen ungeordnet erscheint.

#### **1.2 Dachform Garagen**

Garagen sind mit geneigten Dächern und einer Dachneigung von mind. 20° oder einem begrüntem Flachdach herzustellen.

##### Begründung

Die Festsetzung der Dachform der Garagen soll zu einer ansprechenden Gestaltung führen.

#### **1.3 Dachdeckung**

Zulässig sind Ziegel oder Dachsteine in rotem Farbton. Aus ökologischen Gründen sind Sonnenkollektoren erlaubt.

##### Begründung

Die Festsetzung soll zu einer einheitlichen und ansprechenden Gestaltung führen und der vorhandenen Bebauung im Plangebiet und der Umgebungsbebauung angepasst werden.

#### **1.4 Dachaufbauten**

Der Abstand von Dachgauben vom Ortgang und vom Hauptfirst muss mindestens 1,50 m betragen. Dachaufbauten sind im übrigen nur in einer Reihe des Daches zugelassen.

##### Begründung

Die Festsetzungen sind getroffen, um eine unruhige Dachlandschaft zu schaffen, die sich nachteilig auf das städtebauliche Erscheinungsbild auswirkt. Außerdem ist der Umfang der Dachaufbauten zu beschränken, um auch die optische Größe der Gebäude aus städtebaulichen Gründen zu regulieren.

#### **1.5 Dacheinschnitte**

Dacheinschnitte und Dachbalkone sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

##### Begründung

Vergleiche Begründung zu Ziff. 1.4

## **1.6 Zwerchgiebel und Dachflächenfenster**

Zwerchgiebel und Dachflächenfenster sind grundsätzlich zugelassen. Die der Breite eines Zwerchgiebels darf 40% der jeweiligen Dachlänge der Gebäudeseite nicht überschreiten. Dachflächenfenster sind in Material und Farbgebung als eine einheitliche Dachfläche zu gestalten.

### Begründung

Vergleiche Begründung zu 1.4

## **2. Äussere Gestaltung der Gebäude und der unbebauten Flächen (§ 74 Abs 1 Nr. 1 LBO)**

### **2.1 Materialien**

Die Gebäudeaußenflächen sind in Putz oder mit Holz zu verkleiden.

### Begründung

Durch die Beschränkung der Anzahl der Materialien für die Gebäude soll ein einheitliches Bild geschaffen werden, wobei damit auch die nachbarlichen Belange berücksichtigt sind.

### **2.2 Einfriedigungen**

Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind neben Hecken und Sträuchern bis max. 1,80 m, Holzzäune bis max. 1,00 m und Einfriedigungen aus Stein mit max. 0,30 m zulässig.

### Begründung

Mit dieser Regelung soll erreicht werden, dass entlang der öffentlichen Verkehrsflächen gestalterisch ansprechende Lösungen erzielt werden.

### **2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Für Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem Gelände außerhalb des an bauliche Anlagen anschließenden Geländes sind Genehmigungen erforderlich.

### Begründung

Es handelt sich hier um eine ebene Fläche im Stadtgebiet, so dass Geländeänderungen den Gebietscharakter verändern könnten und auch Nachbargrundstücke eventuell beeinträchtigt wären. Veränderungen im Grundstücksniveau außerhalb baulicher Anlagen müssen deshalb der Genehmigungspflicht unterliegen, um solche Beeinträchtigungen auszuschließen.

## **2.4 Freiflächen**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Stellplätze mit Betonrasensteinen sind zulässig.

### Begründung

Um die Versiegelung des Gesamtgebietes soweit wie möglich zu mindern, ist diese Festsetzung getroffen. Außerdem dient die Begrünung und Bepflanzung der gestalterischen Aufwertung.

## **3. Ordnungswidrigkeiten (§ 213 BauGB und § 75 LBO)**

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB und § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und § 74 LBO zuwiderhandelt.

### Begründung

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes soll damit gewährleistet werden.

## **7. Kosten und Finanzierung**

Die Kosten der Finanzierung von eventuell öffentlichen Maßnahmen wird von der Stadt Uhingen im Rahmen der allgemeinen Haushaltsmittel übernommen. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind hergestellt.

Aufgestellt:  
Uhingen, den 26. Mai und 24. September 1999

Goldmann