

C) Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

I. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Für den Gesamtbereich „Weilenberger Hof“ wurde vor der Ausweisung im Flächennutzungsplan ein städtebauliches Gesamtkonzept erarbeitet, welches eine Gliederung in einen westlichen (entlang der K1415) und einen östlichen Baugebietsbereich (östlich des Gewässerablaufes des Charlottensees) vorsieht, getrennt durch eine Grünzäsur im Verlauf der topografisch ausgeprägten Mulde (Gewässerablauf Charlottensee). Am Rand des östlichen Baugebietsbereichs ist die Fläche für einen neuen Friedhof vorgesehen.

Seit 2001 deckt die Stadt Uhingen den Bedarf an Baugrundstücken im Wesentlichen im Bereich des Wohnbaugebiets Weilenberger Hof. Dazu wurden in diesen Jahren ca. 5ha Fläche erschlossen und insgesamt 70 Bauplätze ausgewiesen. 60 davon sind mittlerweile verkauft.

Nach wie vor ergeben sich in Uhingen, sowie den Stadtteilen Sparwiesen und Holzhausen nur wenige Möglichkeiten, Baugrundstücke für private Bauherren auszuweisen. Auch auf dem privaten Markt können nur ganz vereinzelt Baugrundstücke erworben werden. Um der laufenden Nachfrage nach Baugrundstücken insbesondere für Einfamilienhäuser entsprechen zu können, soll nun Baurecht für einen weiteren Bauabschnitt im Weilenberger Hof geschaffen werden.

Mit diesem Bauabschnitt wird der westliche Baugebietsbereich abgeschlossen.

Um für die geplante Nutzung verbindliches Planungsrecht zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. 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 23.07.2010 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Weilenberger Hof II“ gefasst.

II. Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich umfasst die an das Gebiet „Weilenberger Hof I“ angrenzenden Flächen (Flst. 302/21), die angrenzenden Flächen der Landesstraße (K 1415) sowie die für die Schaffung des neuen Anbindepunktes (Kreisverkehr) an die Kreisstraße notwendigen Flächen. Das Gebiet wird im Osten und Süden durch den bestehenden landwirtschaftlichen Weg und im Westen durch den bestehenden Wald begrenzt. Im Norden reicht das Gebiet bis an die bestehende Bebauung des Gebietes „Weilenberger Hof I“ heran.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

III. Übergeordnete Planungen

Im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart vom 22. Juli 1998 ist der Bereich Weilenberger Hof in Uhingen in einer gebietsscharfen Darstellung als Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung im Plansatz und Textteil dargestellt.

Dieser Bereich ist auch im Regionalplan 2020 als regionaler Wohnungsbauschwerpunkt ausgewiesen. Für den Standort „Weilenberger Hof“ sind hier eine Verbesserung der ÖPNV-Anbindung sowie eine FFH-Verträglichkeitsprüfung gefordert (vgl. PS 4.4.4). Für Schwerpunkte des Wohnungsbaus ist nach Plansatz 2.4.0.8 des Regionalplans 2020 eine Wohnbaudichte von 90 EW/ha vorgegeben.

Diese planerische Zielsetzung ist in den Flächennutzungsplan der Stadt Uhingen, rechtsverbindlich seit 01.05.1999, übernommen.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß §8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

IV. Artenschutz

Um eine mögliche Beeinträchtigung von streng und besonders geschützten Arten bzw. deren Lebensstätten nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, und um im Vorfeld zu prüfen,

wo möglicherweise Konflikte für den Artenschutz entstehen, hat die Stadt Uhingen eine tierökologische Voruntersuchung in Auftrag gegeben.

Es wurde eine kombinierte Untersuchung aus der Erfassung und Auswertung vorhandener Habitatstrukturen, einer Auswertung vorhandener Daten sowie eigene Geländeuntersuchungen zur Tiergruppe der Vögel (3-4 vogelkundliche Begehungen) durchgeführt.

Zur Beurteilung der Bedeutung für den Artenschutz wurde das Untersuchungsgebiet nicht nur auf den Geltungsbereich beschränkt, sondern die angrenzenden Waldränder sowie der Bereich des Charlottensees und des renaturierten Bachlaufes mit einbezogen.

Auf Grund der vorhandenen Biotopstrukturen des Untersuchungsraums ist von einer vorrangigen Betroffenheit der Tiergruppen Vögel und Fledermäuse sowie der Zauneidechse auszugehen.

Es fällt auf, dass trotz geringer Größe und der auf den ersten Blick relativ monotonen Ausstattung des Gebietes auffällig viele Rote-Liste-Arten und Arten der Vorwarnliste vorhanden sind. Dies liegt zum einen an der Tatsache, dass die Randzonen der wertvollen Bereiche (Charlottensee, Uferstreifen, Waldrand, Bachtälchen) mit in die Erfassung einbezogen wurden, zum anderen an dem Umstand, dass die angrenzenden Bereiche Teil eines großräumigen Vogelschutzgebietes sind, dessen Artenreichtum auch in die Umgebung ausstrahlt.

Im Zuge der Vorprüfung wurden einzelne Arten von der weiteren Betrachtung ausgeschlossen, wenn entweder ein Vorkommen im Gebiet oder aber eine Gefährdung der lokalen Population ausgeschlossen sind. Aufgrund der im Gebiet vorliegenden Habitatstrukturen kommt folgendes Artenspektrum näher in Betracht:

Vögel/ Gebüschbrüter: finden sich in den Straßenbegleitgehölzen, am Waldrand und im dichten Gestrüpp am Charlottensee. Sie suchen ihre Nahrung auch oft im angrenzenden Offenland. Im geplanten Baugebiet sind keine Gehölzverluste zu befürchten, allerdings gehen evtl. relevante Nahrungshabitate verloren. Durch Heranrücken der Bebauung an den Charlottensee evtl. geringfügige Zunahme der visuellen Störungen, die durch die geplante Grünfläche vermindert werden kann (siehe Verminderungsmaßnahmen).

Vögel/ Höhlenbrüter: Im Gebiet liegen keine geeigneten Strukturen vor, ein Vorkommen und eine mögliche Betroffenheit kann daher ausgeschlossen werden. Die bei den Geländebegehungen angetroffenen Arten (Kleiber, Gartenbaumläufer etc.) sind im Bereich des Charlottensees oder am Waldrand vorgefunden worden, wo sich hin und wieder Baumhöhlen befinden.
Eine Betroffenheit liegt nicht vor.

Fledermäuse: Von einer Bedeutung des Charlottensees für die Fledermäuse wird daher ausgegangen, da diese Wasser aufnehmen müssen und sich deshalb gerne in Gewässernähe aufhalten. Inwieweit die angrenzenden Flächen als Jagdgebiete genutzt werden kann derzeit keine Aussage getroffen werden.
Im geplanten Baugebiet können Quartiere jedoch sicher ausgeschlossen werden.

Haselmaus: Ein Vorkommen der Haselmaus im betroffenen Gebiet ist aufgrund der Ausstattung auszuschließen. Sie kommt allenfalls an den Waldrändern oder im Bereich des Charlottensees in dichtem Gestrüpp vor, also weit außerhalb möglicher Beeinträchtigung durch die Baumaßnahme.

Reptilien: Im Gebiet liegen keine für die Zauneidechse als geeignet zu bezeichnenden Lebensräume vor. Mit einzelnen Individuen ist allenfalls auf der Straßenböschung zu rechnen. Es wird jedoch nicht von größeren Populationen ausgegangen, eine Betroffenheit durch Beeinträchtigungen ist unwahrscheinlich.

Amphibien: Amphibienvorkommen sind im Bereich des Stillgewässers (Charlottensee) und der angrenzenden Feuchthabitate möglich. Diese befinden sich jedoch weit außerhalb des Eingriffsbereiches, so dass keine Direktverluste von Lebensräumen zu befürchten sind. Inwieweit mit wandernden Amphibien (z.B. über die Kreisstraße) zu rechnen ist, kann derzeit keine Aussage getroffen werden.

Tagfalter: es liegen keine Wirtspflanzen vor, die für ein Vorkommen der aufgeführten Arten als Grundvoraussetzung vorliegen müssen. Sie können daher ausgeschlossen werden.

Nachtfalter: Im Bachtälchen ist mit Weidenröschenvorkommen zu rechnen, das evtl. für den Nachtkerzenschwärmer als Wirtspflanze dient. Diese Vorkommen befinden sich jedoch außerhalb des Eingriffsbereiches, eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.

Käfer: Diese Arten bevorzugen Totholzelemente, vor allem von Obstgehölzen und Buchen mit hohem Mulm-Anteil. Aufgrund des Mangels an geeigneten Bäumen im zukünftigen Eingriffsbereich kann ein Vorkommen der Arten ausgeschlossen werden, eine Beeinträchtigung ist daher nicht zu befürchten.

Libellen: Libellenvorkommen sind im Bereich des Stillgewässers und des renaturierten Bachabschnittes möglich. Diese befinden sich jedoch weit außerhalb des Eingriffsbereiches, so dass keine Direktverluste von Individuen oder deren Wirtspflanzen bzw. Habitaten zu befürchten sind.

Pflanzen: Ein Vorkommen der in Anhang IV aufgeführten Pflanzenarten kann aufgrund der Biotopausstattung ausgeschlossen werden.

Vorrangige Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und zur Förderung des im Gebiet vorhandenen Artenspektrums sind:

- Randeingrünung nach Osten: unter Berücksichtigung der Feldlerche am östlichen Rand des Gebietes nur kleinkronige Gehölze oder Sträucher verwenden, da die Fluchtdistanzen sich bei massiver Bepflanzung erhöhen.
- Eingrünung in Richtung Charlottensee: Nach Süden hin zum Charlottensee evtl. ein dichteres Gehölz als Trenngrün zur Minderung der visuellen Störfaktoren gestalten.
- Für Pflanzgebote innerhalb des Gebietes sind Ahorne, Linden und weitere einheimische Gehölze geeignet, diese werden gerne von der Wacholderdrossel aufgesucht, die auch im Siedlungsbereich brütet.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind in den im Bebauungsplan aufgenommen.

CEF-Maßnahmen (d.h. Maßnahmen die zeitlich gesehen vor einem Eingriff durchgeführt werden müssen) sind nicht notwendig.

Die tierökologische Untersuchung kann bei der Stadt eingesehen werden.

V. Schall

Westlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße (K1415) zwischen Sparwiesen und Uhingen. Um die Auswirkungen dieser auf das Plangebiet zu ermitteln, wurde im Vorfeld eine schalltechnische Untersuchung erstellt (November 2010, Pressel-Molnar).

Ziel der schalltechnischen Untersuchung war zu überprüfen, ob im Plangebiet ein Wohngebiet realisiert werden kann, bzw. welcher Abstand zur angrenzenden Kreisstraße erforderlich ist.

In einer ersten Beurteilung wurden die Berechnungsergebnisse zunächst mit den Orientierungswerten gem. DIN 18005 verglichen. Dabei zeigt sich, dass diese Orientierungswerte an den Westfassaden der Gebäude in der ersten Bebauungsreihe nördlich des geplanten Kreisverkehrsplatzes (Gebäude a - c) um ca. 4,0 dB(A) tags bzw. 4,4 dB(A) nachts, südlich davon (Gebäude d) um ca. 1,3 dB(A) tags bzw. 1,7 dB(A) nachts überschritten werden.

Wie bereits oben beschrieben, stellt die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ein weiteres Kriterium bei der Abwägung und Bewertung von Lärmschutzmaßnahmen dar. Diese Grenzwerte sind z.B. maßgebend, wenn eine Straße Stadt Uhingen neu gebaut oder wesentlich verändert wird und die daraus resultierende Lärmbelastung auf ein bestehendes Wohngebiet untersucht werden soll. In einem weiteren Schritt wurden deshalb die Berechnungsergebnisse mit den Grenzwerten der 16. BImSchV verglichen.

Die Immissionsgrenzwerte tags werden an allen Gebäuden grundsätzlich eingehalten. Nachts treten geringfügige Überschreitungen von < 0,4 dB(A) an den Westfassaden der Gebäude a bis c (nördlich des Kreisverkehrs) auf. Hiervon betroffen sind jeweils nur die oberen Geschosse, im Erdgeschoss werden die Immissionsgrenzwerte auch nachts eingehalten. Bei den Berechnungen wird vorausgesetzt, dass die Ortstafel an den Südrand der künftigen Bebauungsgrenze versetzt wird (bzw. die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h durch Zeichen 274 StVO vorgeschrieben wird).

Unter Berücksichtigung der geringen Grenzwertüberschreitungen und nach eingehender Diskussion wurde entschieden, dass analog den Festlegungen für den ersten Bauabschnitt aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen werden sollen.

Im Bebauungsplan werden deshalb für die Westfassaden der Gebäude a – c (Gebäude in der ersten Bebauungsreihe nördlich des geplanten Kreisverkehrsplatzes) in den Obergeschossen passive

Schallschutzmaßnahmen vorgeschrieben. Davon betroffen sind Schlafräume und Kinderzimmer (Grenzwertüberschreitung 16. BImSchV nur nachts).

Wegen der geringen Grenzwertüberschreitungen kann davon ausgegangen werden, dass an die Fenster keine besonderen Anforderungen gestellt werden müssen (Schalldämmmaß handelsüblicher Fenster mit Dichtungen zwischen Rahmen und Flügel ist ausreichend). Ob für die Belüftung der Schlaf- und Kinderzimmer fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen erforderlich werden, ist im Einzelfall zu prüfen. Diese Einrichtungen können entfallen, wenn z.B.

- im selben Raum an benachbarten Fassaden Fenster für die Lüftung vorhanden sind,
- das erforderliche resultierende Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils auch unter Berücksichtigung eines Fensters in Spaltlüftung (R_w ca. 15 dB(A)) eingehalten wird,
- oder aufgrund von baulichen Maßnahmen ohnehin auf eine Fensterlüftung verzichtet wird (zentrale Be- und Entlüftung).

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Sicherstellung der Anforderungen gemäß 16. BImSchV lediglich die Mindestanforderungen an die Begrenzung schädlicher Umwelteinwirkungen erfüllt werden.

Ein weitergehender Schutz, wie er durch die Einhaltung der Orientierungswerte gem. DIN 18005 erreicht wird, ist an den Gebäuden der zweiten Bebauungsreihe (Gebäude e - k) sowie an den meisten Nord und Südfassaden der ersten Bebauungsreihe (Gebäude a - d) gewährleistet.

In den Ergebnistabellen werden die Berechnungsergebnisse sowohl nach den Orientierungswerten der DIN 18005 (Anlage 2.1) als auch nach den Grenzwerten der 16. BImSchV (Anlage 2.2) beurteilt. Die beschriebenen Überschreitungen der Grenz bzw. Orientierungswerte sowie die detaillierte Festlegung der passiv zu schützenden Geschosse und Fassaden einschließlich der Einstufung in Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 sind diesen Tabellen zu entnehmen.

Die schalltechnische Untersuchung kann bei der Stadt eingesehen werden.

VI. Hydrogeologie, Geologie

Um einen generellen Überblick über die geologisch-hydrogeologischen Untergrundverhältnisse zu erhalten, wurde eine Untersuchung der Untergrundverhältnisse durchgeführt (Wehrstein Geotechnik, 26.11.2010).

Es ergab sich in den Schürfungen ein relativ vergleichbarer Aufbau mit zuoberst Oberboden oder Ackerbearbeitungshorizont, darunter Lößlehm, der mit unscharfer Grenze in tonig-steinige Hanglehme überging. Zur Tiefe hin folgten dann Kalksteine oder Mergelsteine, die v.a. im oberen Bereich bereits deutlich verwittert waren. Künstliche Auffüllungen wurden in den Aufschlüssen nicht vorgefunden.

Wasserzutritte waren überwiegend im Bereich unter dem Ackerbearbeitungshorizont und in den Lias-Schichten vorhanden, die zutretenden Wassermengen waren jeweils gering. Als Durchlässigkeitsbeiwert für den I. BA wurde vom Büro Dr. Hafner für die Lias-Schichten ein k_f -Wert von $7,4 \times 10^{-6}$ m/s ermittelt. Nach längerer Wartezeit zeigen die Grundwassermessstellen z.T. sehr hohe Wasserstände nur wenig unter der GOK. Dies dürfte auf die Eigenspeicherung der Messstellen (und den durch die Schürfung gestörten Bereich) zurückzuführen sein. Es handelt sich hier nicht um einen richtiggehenden Grundwasser-Ruhe Spiegel, sondern eher um das Abflussniveau des Zwischenabflusses unter der Ackerbearbeitungszone. Echte Ruhespiegel könnten bei RKS 2 und GWM 2 vorliegen.

Der Befund zeigt allerdings, dass zutretendes Wasser in Hohlformen praktisch nicht nach unten versickert. Dies ist für die Bemessung der Baulichkeiten zu berücksichtigen (s.u.).

Die Untersuchung des Grundwassers auf betonaggressive Eigenschaften gemäß DIN 4030 aus einer Probe aus RKS 2 ergab keine angreifenden Eigenschaften (vgl. Anlage 6). Mit der Probe dürfte vermutlich v.a. Wasser des Zwischenabflusses erfasst worden sein. Da beim nördlich anschließenden Gelände Buschfeld II Grundwasser mit stark angreifenden Eigenschaften angetroffen wurden (kalklösende Kohlensäure), kann auch für das aktuelle Baugebiet ein punktuell Auftreten solch aggressiven Wassers v.a. aus den Lias-Schichten nicht ausgeschlossen werden. Wir empfehlen eine Konzipierung wasserberührender Bauteile mindestens auf Expositionsklasse XA 1 und beim Antreffen von deutlichen Grundwasserzuflüssen aus dem Lias zusätzliche Untersuchungen und ggf. eine Änderung der Baustoffqualitäten.

Mit dem Kanalgraben findet ein Eingriff in die wasserführenden Schichten statt, d.h. es kommt zu einer Dauerdrainierung des Grundwassers. Für die Baumaßnahme empfiehlt sich deshalb die Anordnung von Grundwasser-Sperrriegeln, um diesen unerwünschten Effekt zu unterbinden.

Von den drei durchgeführten (Lastplattendruck-) Versuchen konnte nur einer ordnungsgemäß beendet werden. Bei den Versuchen LPD 1 und LPD 3 versank die Platte jeweils, dies deutet auf nicht ausreichende Trageigenschaften des Bodens hin. LPD 2 wies ähnliche Werte wie im II. Bauabschnitt auf. Der in der RStO-01 geforderte Mindestwert von $E_{v2} \geq 45 \text{ MN/m}^2$ auf dem Erdplanum für den Straßenbau wird in allen drei Versuchen nicht erreicht und dürfte auch sonst im Untersuchungsgebiet nicht erreicht werden.

Die Zusammenstellung zeigt, dass die Lößlehme starke Verlehmung aufweisen und überwiegend als TM-Tone (mittelplastische Tone) vorliegen dürften, die Hanglehme bestehen überwiegend aus TA-Tonen (ausgeprägt plastische Tone), wobei die Konsistenzen zwischen steif und halbfest lagen mit natürlichen Wassergehalten von 20-30% (Hanglehme) und 20-23% (Lößlehme). Im Bereich der Lias-Schichten wiesen die dortigen Tone sehr hohe Wassergehalte auf, hier dürften überwiegend TA-Tone vorliegen. Die Werte des Taschenpenetrometers zeigen für die Lößlehme Werte zwischen 150 und 350 kN/m^2 (Indexwert) an, dies entspricht nach Erfahrungen schwach steifer bis halbfester Konsistenz. Für die Hanglehme lagen die Anzeigewerte zwischen 200 und 350 kN/m^2 (Indexwert), dies entspricht durchgehend mindestens steifer Konsistenz. Die Ermittlung des Schrumpfvermögens ergab für die Hanglehme große Schrumpfanfälligkeit, für mindestens steife Lößlehme (Probe B 15) mittlere Schrumpfanfälligkeit.

Nach der RStO-01 liegt das Areal am Rand der Frosteinwirkungszone II zu III.

Im Bereich der quartären Ablagerungen sind die Bodenklassen 1-5 zu erwarten, im Bereich des Lias (einschließlich Verwitterungshorizont) können die Klassen von 4 bis 7 auftreten, wobei schwerpunktmäßig die bindigen Schichten der Verwitterungslehme bei eingelagerten gröberen Gesteinsbruchstücken als Klasse 5 und nur bei sehr großen Blöcken (0 bis 0,6 m) in Klasse 6 einzustufen sind. Die Kalk-, Mergel- und Sandsteine des Lias sind überwiegend in Klasse 6 einzustufen (Felsarten, die einen inneren, mineralisch gebundenen Zusammenhalt haben, jedoch stark klüftig, brüchig, bröckelig, schiefrig, weich oder verwittert sind).

Nach der Erdbebenkarte von Baden-Württemberg (2005, DIN 4149:2005-04) liegt das Baufeld in der Erdbebenzone 0.

Konkrete Planungen für Hochbaumaßnahmen liegen nicht vor, so dass aufgrund der Untersuchung des Baugrunds nur allgemeine Hinweise gegeben werden können. Die Notwendigkeit objektbezogener Baugrunduntersuchungen bleibt damit bestehen.

Nach dem vorliegenden Bebauungsplan ist eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern vorgesehen, die vermutlich i.d.R. einfach unterkellert werden. Die Gründungsebenen werden damit in etwa vergleichbar zu denjenigen der Kanalisation sein. Die hierfür genannten Bedingungen gelten auch in diesem Fall.

Bei Gründung auf die verwitterten Lias-Schichten kann von zulässigen Bodenpressungen von i.d.R. mindestens 250 kN/m^2 ausgegangen werden. Bei Gründungen in bindigen Deckschichten sind geringere Werte anzusetzen, die Setzungen sind hier deutlich größer. Genaue Ermittlungen müssen anhand der Fundamentgeometrie, Gründungstiefen und Lasten durchgeführt werden, hierzu sind entsprechende Erkundungen notwendig. Gründungssohlen oberflächennaher Außenfundamente müssen frostfrei in einer Tiefe von mindestens 1 m liegen.

Die vorliegenden Böden sind schrumpfanfällig (vgl. Tab. 5), so dass eine genügend tiefe Fundierung (> 1,5 m u.GOK) empfohlen wird und eine gebäudenahere Bepflanzung mit stark wasserziehenden Pflanzen nicht anzuraten ist. Erhöhte Austrocknung und Schrumpfprozesse können sich auch bei Fußbodenheizungen ergeben.

Freie Böschungen sind nach DIN 4124 vorzusehen, im Bereich bindiger und mindestens steifer Schichten sind 60° möglich. Ohne rechnerischen Standsicherheitsnachweis sind Böschungshöhen bis 5 m möglich.

Bei Aushubarbeiten können felsartige Schichten angetroffen werden, hier kann es auch zu geologisch bedingtem Mehrausbruch kommen.

Im Fall von unterkellerten Gebäuden muss mit dem Zutreten von Grundwasser und mit dem Einstau von Zwischenabflusswässern gerechnet werden. Eine entsprechende Abdichtung der Untergeschosse gegen druckendes Wasser ist damit notwendig. Ringdrainagen gemäß DIN 4095 in Verbindung mit einer Bauwerksabdichtung gemäß DIN 18195-Teil 4 sorgen für eine großflächige Entwässerung des Hanges mit den o.g. Folgen und werden deshalb nicht empfohlen.

Die Untersuchung der Untergrundverhältnisse kann bei der Stadt eingesehen werden.

VII. Schutzgebiete

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Landschaftsschutz-, Naturschutz-, sowie Wasserschutzgebieten. Naturdenkmale liegen nicht in der Fläche des Planungsgebiets.

Direkte Eingriffe in bestehende Schutzgebiete finden nicht statt.

Im näheren Umfeld des Planungsgebietes sind das Vogelschutzgebiet (VSG) 7323-441 „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“, FFH-Gebiet 7323-341 „Pfuhlbach und Eichert“ und geschützte Biotope nach § 32 NatSchG vorhanden.

Die Auswirkung auf die umgebenden FFH- bzw. Vogelschutzgebiete wurde parallel durch eine FFH-Verträglichkeitsprüfung abgeschätzt. Die FFH-Verträglichkeitsvorprüfung ergab keine direkten negativen Auswirkungen durch das geplante Gebiet. sondern lediglich Sekundärwirkungen in Form von Lärm und Störwirkungen (z.B. Menschen, Hunde usw.) entstehen können, die sich jedoch durch einfache Hinweise an die Bevölkerung vermindern lassen.

VIII. Weitere Auswirkungen der Planung

Die Planung führt zu Versiegelung von Boden und dem Verlust landwirtschaftliche nutzbarer Flächen.

Das angrenzende Verkehrsnetz ist leistungsfähig genug, um den zusätzlich zu erwartenden Verkehr aus dem Gebiet aufzunehmen. Durch die geplante Anbindung des Gebietes an die Kreisstraße (K 1415) wird auch für das Gebiet Weilenberger Hof I eine weitere leistungsfähige Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz geschaffen.

Es wurde sorgsam geprüft und abgewogen, inwieweit mit der Bebauung und der Erschließung an das Naturdenkmal und den Erholungsbereich Charlottensee herangerückt werden kann, um dieses in seiner Funktion und Prägung nicht zu beeinträchtigen. Der geplante Gebietsrand entspricht dem aus diesen Überlegungen resultierenden als notwendig erachteten Abstand.

IX. Planungsziele und Planungskonzeption

1. städtebauliche Planung

Durch das Gebiet Weilenberger Hof II wird der westliche Abschnitt des Gebietes Weilenberger Hof entlang der K1415 vervollständigt. Deshalb orientiert sich das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept weitgehend an dem bestehenden Gebiet Weilenberger Hof I.

Die Haupteerschließungsachse (Hohenstaufenstraße) aus dem Gebiet Weilenberger Hof I wird fortgeführt. Von dieser abgehend wird das Gebiet durch Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung erschlossen. Die nach Westen abgehende Erschließungsstraße wird mit dem bestehenden Gebiet in einer Fahrschleife verbunden.

Das Gebiet erhält eine zweite Anbindung an die K1415. Diese dient als Anbindung des Gesamtgebietes Weilenberger Hof. Da durch diese sowohl das bestehende Gebiet Weilenberger Hof I, das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Gebiet Weilenberger Hof II als auch dem späteren Gebietsabschnitt Weilenberger Hof Ost (östlich des Charlottenseeabflusses) dient, wird die Anbindung entsprechend ihrer Funktion als Hauptanbindung des Gesamtgebietes Weilenberger Hof in Form einer Allee mit beidseitigem Parkierung- Grün- und Zufahrtsstreifen und beidseitigem Fußweg ausgebaut. Dieser Ausbau schafft eine attraktive Quartierszufahrt und leistungsfähige Erschließung des Gebietes.

Von der Allee gehen nach Süden zwei kurze Stichstraßen ab, durch die zwei Hausgruppen erschlossen werden.

Entlang der Haupteerschließungsachse (Fortsetzung Hohenstaufenstraße) ist eine dichtere und höhere Bebauung vorgesehen. Nach Osten und Süden hin sind lockere und niedrigere Gebäude geplant, um einen sanften Übergang zur freien Landschaft zu schaffen und die Bebauung an der exponierten Stelle mit Fernwirkung nicht zu dominant in Erscheinung treten zu lassen.

Das Gebiet wird durch Grünzäsuren, jeweils zwischen den Häusergruppen gegliedert. Diese dienen dem Frischluftabfluss und dem ökologischen Verbund des Gebietes mit der umgebenden Landschaft.

An den Rändern wird das Gebiet durch einen Streuobstgürtel eingegrünt. Die restlichen umgebenden Grünflächen im Plangebiet werden als extensives Grünland aufgewertet.

Die Bebauung des Gebietes ist weitgehend Süd-Südost orientiert, um eine effektive Solarenergienutzung zu ermöglichen. Die Bebauungsstruktur ergibt sich aus der vorhandenen Topographie und der Fortsetzung der Bebauungsstruktur aus dem Gebiet Weilenberger Hof I, so dass sich eine einheitliche und stimmige Baustruktur des Gesamtgebietes Weilenberger Hof West ergibt.

Die Anbindung des Gebietes an die westlich verlaufende K1415 erfolgt durch einen Kreisverkehr. Dieser schafft eine leistungsfähige Anbindung des Gesamtgebiets und darüber hinaus einen attraktiven Ortsauftakt. Als zusätzlicher Effekt wird die Verkehrsgeschwindigkeit gebremst.

Die von der Anbindung abgehende Allee wird langfristig zur Erschließung des Gebietes Weilenberger Hof Ost über den Charlottenseeabfluss fortgeführt. Die Lage der Straße ist so geplant, dass die Überquerung des Charlottenseeabflusses soweit als möglich talwärts (d.h. im Norden) erfolgt, um einen größtmöglichen Abstand zum Charlottensee zu gewährleisten.

Im Plangebiet sollen ca. 35 Gebäude mit ungefähr 80 Wohneinheiten geschaffen werden. Während am Rand des Gebiets eher kleinteilige Bebauung in Form von Einzelhäusern vorgesehen ist, kann entlang der Hauptquartierstraße im Zentrum des Gebietes kompakter und dichter mit Mehrfamilien- oder Doppelhäusern gebaut werden. Bei einer angenommenen Belegungsdichte von 2,1 EW je Wohneinheit (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Datengrundlage 2009) ist mit einer zusätzlichen Einwohnerzahl von ca. 168 Personen zu rechnen. Dies entspricht mit ca. 88 EW/ha den Zielvorgaben zur Wohnbaudichte von 90 EW/ha des Regionalplans 2020 des Verbandes Region Stuttgart für den Wohnbauschwerpunkt.

2. Ver- und Entsorgung (Abwasser und Niederschlagswasser)

Das anfallende Schmutzwasser (d.h. häusliches Abwasser und Straßenwasser) wird dem bestehenden Mischwassersystem zugeleitet.

Eine dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers ist nicht mit vertretbarem Aufwand zu realisieren, da eine Versickerung in den anstehenden Lehm- und Verwitterungstonschichten nicht möglich ist (siehe Gutachten Ing. Büro Dr. Hafner vom 11.03.1999 und Stellungnahme vom 07.06.2001).

Eine ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer, hier der Dobelbach, ist auf Grund der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Durchlässe und Einlaufbauwerke im weiteren Verlauf bis zur Fils nicht vertretbar.

Die Durchlasseinläufe an der K1415 sind im Hochwasserfall bereits heute problematisch. Der Durchlass Eulenhofweg wurde erst im Jahr 1999 mit Genehmigung des Landratsamtes auf der Grundlage des im AKP festgeschriebenen Entwässerungssystems neu gebaut.

Das Entwässerungssystem für das gesamte Erschließungsgebiet Weilenberger Hof wurde im Wasserrechtsgesuch für das RÜB 772a von August 1996 und im Allgemeinen Kanalisationsplan von 2000, Entscheidung 16.06.2004, im Einvernehmen mit den zuständigen Behörden als Mischsystem konzipiert.

Auf Grundlage dieser Entscheidungen wurde als Vorleistung das Regenüberlaufbecken 772a und 900m lange Zulaufkanäle dimensioniert und gebaut.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung des Plangebietes soll in Anlehnung an die Umgebung und an den Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Im WA1 sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig. Die nach §4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in WA1 und WA2 nicht zulässig. Hierdurch wird eine Zonierung der Nutzungen vom Quartierszentrum zu den Rändern geschaffen. Die in WA1 und WA2 ausgeschlossenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen widersprechen dem geplanten Gebietscharakter und würden zu erheblichen Beeinträchtigungen der umgebenden bestehenden Bebauung und deren Bewohner führen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzung des höchstzulässigen Maßes der baulichen Nutzung für Wohngebiete entsprechend der BauNVO, kann ein nachhaltigerer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet werden ohne den geplanten Gebietcharakter zu zerstören oder das Siedlungsbild negativ zu beeinflussen. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung lässt eine der Lage und städtebaulichen Prägung des Plangebietes entsprechende, verträglich dichte bauliche Nutzung zu.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich am angrenzenden Gebiet Weilenberger Hof, so dass sich die geplante Neubebauung auch in der Höhe harmonisch in das Ortsbild einfügt und ein gestaffelter Übergang (höhere Gebäude im Zentrum, niedrigerer zu den Gebietsrändern hin) zur freien Landschaft geschaffen wird.

3.3 Bauweise

Im WA2, wo eine dichtere Bebauung erreicht werden soll, sind Gebäude in der offenen Bauweise entsprechend BauNVO §22 zu errichten. In den Bereichen des WA1 können großteils nur Einzelhäuser errichtet werden. Lediglich die Gebäudereihe östlich der Quartierdurchgangsstraße (in Verlängerung der Hohenstufenstraße) ist in abweichender Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise darf auf die seitliche Grenze gebaut werden. An der nordöstlichen Grenze darf mit einer maximalen Höhe von 4,0m (oder einem Vollgeschoss) angebaut werden.

Hierdurch wird eine, an der angrenzenden Bebauung des Gebietes Weilenberger Hof angelehnte, im Kern des Gebietes dichtere, zum Rand abgestufte Bebauung geschaffen, die von der Körnung her ins Ortsbild passt, eine aufgelockerte und durchgrünte Bebauung zulässt und einen sanften Übergang zur freien Landschaft schafft.

3.4 überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die Baugrenzen sind auf die geplante zusätzliche Bebauung angepasst. Zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen sind baufreie Zonen geschaffen die das Plangebiet durchziehen, Ein- und Durchblicke schaffen und das Gebiet mit der angrenzenden Landschaft verknüpfen.

Mit den Baugrenzen wird der Waldabstand entsprechend der Landesbauordnung (LBO BW) aufgrund der Gefährdung durch Windwurf durch den westlich der K 1415 gelegenen Wald eingehalten. Um die Grundstücksflächen am westlichen Gebietsrand trotzdem ausreichend baulich nutzen zu können werden auf den Flächen innerhalb des Waldabstandes Nebenanlagen in Form von Garagen und überdachten Stellplätzen zugelassen. Da diese nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen ist dies in Abwägung mit der Gefährdungslage durch Windwurf vertretbar.

3.5 nicht überbaubare Grundstücksflächen (Nebenanlagen)

Um eine übermäßige Bebauung des Gebietes und die damit einhergehende Beeinträchtigung der gebietsprägenden, durchgrünten Gebäudefreiflächen zu verhindern, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Damit das Gebiet nicht übermäßig von Nebenanlagen in Form von Gerätehütten dominiert wird sind diese in Größe und Lage beschränkt und nur als Anbauten an Hauptgebäude und/oder Garage/Carport zulässig.

3.6 Stellung der baulichen Anlagen, Hauptfirstrichtung

Die Hauptfirstrichtungen werden entsprechend der topographischen Gegebenheiten und an den Verlauf der angrenzenden Straßen festgesetzt. Durch die Festlegung der Hauptfirstrichtungen wird eine harmonische Einbindung der Baukörper in das bestehende Gelände gesichert und die Baustruktur des angrenzenden Gebietes Weilenberger Hof fortgesetzt.

3.7 Stellplätze und Garagen

Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür festgelegten Flächen sind nicht zulässig. Dies verhindert eine übermäßige Bebauung des Gebietes und die damit einhergehende Beeinträchtigung der gebietsprägenden, durchgrünten Gebäudefreiflächen.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig, da durch diese die Freizonen zwischen der Bebauung nicht beeinträchtigt werden.

3.8 Wohneinheiten

Im Bereich des WA1 mit kleinen Grundstücken (<500m²) ist die zulässige Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt. Wohngebäude mit mehr Wohneinheiten würden zu Konflikten innerhalb des Gebietes führen (z.B. Parkierung). Durch die Festsetzung wird ein verträglicher Ausgleich zwischen wirtschaftlicher Nutzung des Grundstücks und dem geplanten Siedlungsgefüge geschaffen.

In den Bereichen des WA2 mit größeren Bauflächen sind die zulässigen Wohneinheiten nicht beschränkt.

3.9 Führung von Versorgungsleitungen

Die Anlage von oberirdisch geführten Leitungen zur Versorgung des Gebietes (Niederspannungsleitungen, Telekommunikationsleitungen) ist unzulässig. Alle der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Das Gebiet liegt in exponierter Lage in der Nähe zu wertvollen Biotopen (Wald, Charlottensee) und Natur- bzw. Landschaftsräumen. Oberirdisch geführte Leitungen zur Versorgung des Gebietes würden sowohl das Erscheinungsbild und die Prägung des Gebietes massiv negativ beeinträchtigen als auch negative Fernwirkung auf den umgebenden Raum entfalten. Aus diesen Gründen sind diese im Plangebiet nicht zulässig.

In dem angrenzenden Gebiet Weilenberger Hof sind keine oberirdisch geführten Leitungen vorhanden, Leitungen solcher Art würden somit auch den vorhandenen Ortsbild widersprechen.

3.10 Lärmschutzmaßnahmen

In den gekennzeichneten Bereichen werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, bei freier Schallausbreitung, an der geplanten Bebauung, insbesondere an den zur K1415 orientierten Westfassaden der ersten Gebäudereihe nördlich des Kreisverkehrs geringfügig überschritten (s. V. Schall). Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der geringfügigen Überschreitung werden keine aktiven Schallschutzmaßnahmen hergestellt (s. V. Schall).

Der erforderliche Schallschutz ist in den gekennzeichneten Flächen durch passiven Schallschutz (bauliche Maßnahmen am Gebäude) zu gewährleisten.

Die nachzuweisenden passiven Lärmschutzmaßnahmen sind dem Lärmpegelbereich (=Mindestanforderung bei der Dimensionierung baulicher Maßnahmen) entsprechend herzustellen.

So werden mit vertretbarem Aufwand gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

3.11 öffentliche Grünflächen (Verkehrsgrün)

Die öffentlichen Grünflächen dienen der Durchgrünung des Straßenraums (Zweckbestimmung Verkehrsgrün), der Eingrünung des Gebietes und zur Herstellung von Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die durch die Bebauung des Gebietes verursachten Eingriffe.

3.12 Pflanzgebote/Pflanzbindung

Um eine angemessene Durch- und Eingrünung des Plangebietes zu erreichen und hierdurch die Bebauung mit der umgebenden Landschaft zu verzahnen, sind die Bereiche zur freien Landschaft und zwischen der geplanten Bebauung mit einem (flächenhaften) Pflanzgebot versehen.

Zur Durchgrünung des Straßenraumes ist die Pflanzung von Einzelbäumen festgesetzt.

Um eine ortsbildgerechte Bepflanzung zu schaffen sind Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste zu verwenden. Über ein attraktives Ortsbild hinaus wird so auch eine ökologisch wertige und standortgerechte Begrünung gewährleistet.

4. **Örtliche Bauvorschriften**

4.1 Gestaltung Fassaden/Nebenanlagen

Um ein einheitliches und harmonische Ortsbild zu schaffen und beeinträchtigende Fernwirkungen zu verhindern, ist die Gestaltung der Fassaden (Farbgebung und Materialien) sowie der Nebenanlagen (Größe Wandverkleidung) geregelt.

4.2 Dachform, Dachneigung Hauptgebäude

Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen orientieren sich am angrenzenden Gebiet Weilenberger Hof und gewährleisten die harmonische Einbindung der künftigen Bebauung in das vorhandene Ortsbild.

4.3 Dachform, Dachneigung von Garagen und überdachten Stellplätzen

Bei Garagen und überdachten Stellplätzen sind auch Flachdächer zulässig. Diese müssen jedoch vollflächig bepflanzt werden. Hierdurch wird mit zumutbarem Aufwand der Wasserabfluss abgemildert, Lebensraum geschaffen und das Quartier durchgrünt.

4.4 Dachdeckung und Dachbegrünung

In Anlehnung an die angrenzende Dachlandschaft sind für die Dächer nur rote bis rotbraune Ziegel und Dachsteine zulässig. Andere Farben, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen.

Unbeschichtete kupfer-, zink-, oder bleigedekte Dächer sind aus Gründen des Grundwasserschutzes und des Ortsbildes nicht zulässig.

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

4.5 Nebenfirste

Nebenfirste die die festgelegte Hauptfirstrichtung nicht beeinträchtigen (d.h. bis 1/3 der Hauptdachlänge) sind zulässig.

4.6 Dachaufbauten (Dachgauben)

Dachaufbauten müssen allseitig von Dachfläche umgeben sein. Um die Gebäude nicht zu massiv in Erscheinung zu treten lassen, wird das Ausmaß von Dachaufbauten eingeschränkt. So sind diese auf maximal 1/2 der Länge des Hauptdaches beschränkt.

Um die Dachaufbauten untergeordnet erscheinen zu lassen und eine ausgewogene Proportion der Dächer und insgesamt der Dachlandschaft zu schaffen, muss der Abstand vom Ortgang mindestens 2,0m und der Abstand vom oberen und unteren Dachanschluss mindestens 0,8m betragen.

Um ein homogenes Ortsbild und eine harmonische Dachlandschaft zu schaffen, sind Dachaufbauten einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert zulässig.

4.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen werden in ihrer Größe und Ausgestaltung beschränkt, damit die Erscheinung der Ortsmitte nicht übermäßig durch diese belastet wird. Die Oberkante von Werbeanlagen darf die Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten. So wird eine, die Umgebung belastende, Fernwirkung verhindert.

4.8 Stellplätze

Da die Erschließungsstraßen im Plangebiet nicht nur der Erschließung des Plangebietes selbst, sondern zur Anbindung des bestehenden Gebietes Weilenberger Hof an die K1415 und zu späteren Anbindung der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Gebiete Weilenberger Hof Ost dienen, ist der Straßenraum in weiten Teilen von Parkierung auf den Straßenverkehrsflächen freizuhalten.

Die vorgesehenen öffentlichen Parkierungsflächen sollen vorwiegend dem zeitweiligen Mehrbedarf (z.B. Besucher) des Gebietes dienen.

Aus diesem Grund ist die zu erstellende Anzahl an Stellplätzen je Wohneinheit auf 1,5 erhöht. Somit ist der Straßenverkehrsflächen mit zumutbarem Aufwand für die Grundstücks- und/oder Wohnungseigentümer von ruhendem Verkehr entlastet und kann seiner Erschließungsfunktion gerecht werden.

4.9 Aufschüttungen und Abgrabungen

Es soll eine harmonische Gestaltung und Modellierung der Geländeoberfläche innerhalb des Plangebiets gewährleistet werden. Hierzu sind die Grundstücke auf die umgebenden Verkehrsflächen anzugleichen. Durch die homogenen Topographie des Plangebietes und die an das bestehende Gelände angepassten Erschließungsstraßen sind unverträgliche Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zu erwarten. Deshalb kann über die getroffene Regelung hinausgehenden Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen verzichtet werden.

X. **Bodenordnung**

Die Flächen im Plangebiet sind großteils (bis auf die Flächen der K1415) im Eigentum der Stadt UHINGEN. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird eine Neuaufteilung der Grundstücke erfolgen.

XI. **Städtebauliche Kenndaten**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 41.041m² (4,10ha).

| | | |
|---|----------------------------|--------------|
| 1. Fläche Gesamtgebiet | 41.041m² | 100% |
| 2. Verkehrsflächen öffentlich | 7.787m² | 19,% |
| Straßenverkehrsflächen | 4.124m ² | |
| Straßenverkehrsflächen bes. Zweckbestimmung | 1.693m ² | |
| Fußwege | 1.562m ² | |
| Parkierung und Zufahrten | 408m ² | |
| 3. Grünflächen öffentlich | 14.056m² | 34,2% |
| Kreisstraße Begleitgrün | 1.360m ² | |
| Kreisverkehrsplatz | 322m ² | |
| Gebietseingrünung | 11.863m ² | |
| innerquartierliches Verkehrsgrün | 511m ² | |
| 4. Flächen für Ver- und Entsorgung | 26m² | ,1% |
| 5. Flächen WA (Nettobauland) | 19.172m² | 46,7% |
| 6. Gebäude/Wohneinheiten | 35 | 80WE |
| Einzelhäuser (x 2,0WE) | 25 | 50WE |
| Doppelhauseinheiten (x 1,0WE) | 6 | 6WE |
| Mehrfamiliengebäude (x 6,0WE) | 4 | 24WE |
| 7. Einwohner (We x 2,1 EW) | 80WE | 168EW |
| 8. Wohnbaudichte (EW:Nettobauland) | 88EW/ha | |

Gefertigt: