

BEBAUUNGSPLAN " WEILENBERGER HOF I "

PLANUNG

Dipl. Ing. Herbert Dickmann, Stadtplaner - Architekt BDA
Haußmannstraße 5, 70188 Stuttgart
Telefon 0711/243058 Fax 0711/243059

DIE PLANUNTERLAGE GENÜGT DEN ANFORDERUNGEN DER §§1 UND 2 DER
PLANZEICHENVERORDNUNG 1990; VOM 18. DEZEMBER 1990:

STAND DER PLANUNTERLAGE 06/2002

GEFERTIGT: *S. Dickmann*
70188 Stuttgart, den 07.06.2002

VERFAHRENSVERMERKE

für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Aufstellungsbeschluss:	am 21.07.2000
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss (§2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt Nr. 30	am 29.07.2000
frühzeitige Bürgerbeteiligung (3 Abs. 1 BauGB)	vom 31.07.2000 bis 28.08.2000
Planauslegungsbeschluss	am 20.07.2001
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung (§3 Abs.2 Nr. 2 BauGB) im Amtsblatt Nr. 30	am 28.07.2001
Entwurf mit Begründung öffentlich ausgelegt	vom 06.08.2001 bis 06.09.2001
Erneuter Planauslegungsbeschluss	am 18.01.2002
Nochmalige öffentliche Bekanntmachung der Auslegung (§3 Abs.2 Nr. 2 BauGB) im Amtsblatt Nr. 4	am 26.01.2002
Entwurf mit Begründung nochmals öffentlich ausgelegt	vom 04.02.2002 bis 04.03.2002
Satzungsbeschluss (§10, BauGB)	am 07.06.2002

Der Lageplan enthält auch örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung

Ausgefertigt: 73066 UHINGEN, 17.06.2002



[Signature]
Walter, Bürgermeister

Inkrafttreten (§ 10 BauGB) durch öffentliche
Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 28

vom 13.07.2002

Rechtsverbindlich

ab 13.07.2002

73066 UHINGEN, 16.07.2002



[Signature]
Walter, Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN " WEILENBERGER HOF I"

Textteil

RECHTSFESTSETZUNGEN vom 07.06.2002

Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- **das Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (Bundesgesetzblatt - BGBl. I S. 2141), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902) und durch Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108), berichtigt durch die Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 Abs 1 Nr. 1 vom 05.04.2002 der Verordnung zur Ersetzung von Zinssätzen (BGBl. I S. 1250).
- **die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes** (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).
- die **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 754)
- die **jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.**

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

A	Bebauungsplan - Planungsrechtliche Festsetzungen	§ 9 (1) BauGB und BauNVO
1.0.0	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9(7) BauGB (siehe Zeichenerklärung)	
1.1.0	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)	
1.1.1.	Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)	
	WA Allgemeines Wohngebiet gemäss § 4 BauNVO, siehe Planeinschrieb	
	MI Mischgebiet gemäss § 6 BauNVO, siehe Planeinschrieb	
	Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, siehe Planeinschrieb	
1.1.2	Festsetzungen bestimmter Arten von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO	
	WA Allgemeines Wohngebiet	
	- Von den Nutzungen im Sinne von § 4 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig :	
2.	die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe	

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

MI Mischgebiet

- Von den Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig :

- 6. Gartenbaubetriebe
- 7. Tankstellen
- 8. Vergnügungsstätten

Flächen für den Gemeinbedarf

Zulässig sind nur Gebäude und Einrichtungen für soziale Zwecke

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

WA Allgemeines Wohngebiet

Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig

Mi Mischgebiet

Ausnahmen im Sinne von § 6 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig

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

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
Zulässige Grundfläche siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
Zulässige Zahl der Vollgeschosse siehe Einschrieb im Plan

1.2.3 Zahl der zulässigen Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In den mit WA* gekennzeichneten Festsetzungsbereichen sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

1.3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil

O = offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
Die Gebäude sind im Sinne der offenen Bauweise als Einzelhäuser zu errichten.

H = Die Gebäude sind im Sinne der offenen Bauweise als Hausgruppen zu errichten.

a = abweichende Bauweise,
abweichend von der geschlossenen Bauweise muss nur in einem Vollgeschoss ohne seitlichen Grenzabstand gebaut werden.

1.4.0 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die im zeichnerischen Teil eingetragene Hauptfirstrichtung ist zwingend einzuhalten.

Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst sind rechtwinklig dazu untergeordnete Nebenfirste als Zwerchgiebel oder Winkelbau zulässig

1.5.0 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. (1) BauNVO, die als Gebäude in Erscheinung treten, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ergänzende Regelungen in Ziff. 1.1. der örtlichen Bauvorschriften

1.6.0 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den ausgewiesenen Flächen zulässig

1.7.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Verbrennungsanlagen für feste Brennstoffe dürfen nur für Holzpellets (DIN 51731/HP5) errichtet und betrieben werden.

Ausnahmsweise zulässig sind nicht dauernd betriebene offene Feuerstellen (Kachelöfen, Kamine und Kaminöfen), welche die Raumheizung nicht generell ersetzen und in denen nur Holz in luftgetrockneten Zustand verbrannt wird

1.8.0 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzgebot 1 Einzelbäume

An den gekennzeichneten Stellen (+/-5m) sind großkronige Laubbäume folgender Qualität zu pflanzen: 4 x v., m. B., 20 - 25 cm StU. Es wird empfohlen, die in der Pflanzliste „Großkronige Bäume“ zu verwenden.

Pflanzgebot 2 Flächenhafte Gehölzpflanzung

Auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen sind Bäume und Sträucher der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation zu pflanzen. Die Flächen sind dauerhaft als Gehölzflächen zu erhalten und zu unterhalten. Es wird empfohlen die in der Pflanzliste „heutige potentielle natürliche Vegetation“ aufgeführte Arten zu verwenden.

Pflanzgebot 3 Einzelbäume auf Privatflächen und Flächen für den Gemeinbedarf

Auf den privaten Grundstücken und auf den Flächen für den Gemeinbedarf sowie der Spielwiese ist je 150 m² unbebauter Fläche ein Baum folgender Qualität zu pflanzen: 3 x v., B., 16 – 18 cm StU oder ein Obstbaum Hochstamm. Es wird empfohlen die in den Pflanzenlisten „Großkronige Laubbäume“ und „klein- und mittelkronige Laubbäume sowie „Obstgehölze“ aufgeführten Arten zu verwenden. Sind auf den Grundstücken bereits Bäume vorhanden oder über andere Pflanzgebote festgesetzt, so sind diese anrechenbar. Der diesbezügliche Nachweis ist in den mit dem Baugenehmigungsantrag einzureichenden Bauunterlagen (Freiflächengestaltungsplan) zu bringen

1.9.0 Flächen für das Herstellen des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Durch den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Bebauungsplan sind auf privaten Grundstücksflächen gegebenenfalls Böschungen sowie Kunstbauten erforderlich. Das Hineinragen des für die Randsteine als Abgrenzung zur öffentlichen Fläche erforderlichen Betonfußes und notwendiger Böschungen in das Privatgrundstück sind zu dulden.

2.0.0 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die im Plan eingetragene Bezugshöhe ▼ ist max. Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) über NN. Die unter Ziff. 2.8 festgesetzten Gebäudehöhen sind auf diese Höhe bezogen.

2.1.0 Höhenlage des Geländes (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die Grundstücksbereiche zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Gebäude sind in ihrer Höhenlage den Verkehrsflächen anzugleichen.
Stützmauern sind unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

B Hinweise

- 1.0.0 **Bauvorlagen**
Für alle Bauvorhaben müssen Bauvorlagen folgende Darstellung zur Freiflächengestaltung erhalten:
- Aufteilung der Flächen in befestigte Flächen und Grünflächen
 - Materialangaben zu den befestigten Flächen
 - Zäune
 - Bepflanzungsplan
- 2.0.0 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde vom Ingenieurbüro P.G.Hafner eine Baugrund- und hydrogeologische Untersuchung erstellt (11.03.1999). Es ist damit zu rechnen, dass Bauwerke in das Grundwasser einbinden. Für diese ist eine wasserdichte Bauwerksausbildung („Weiße Wanne“) vorzusehen. Eine ständige Grundwasserabsenkung (Drainage) ist nicht zulässig.
Bei 1,50 Meter unter der Oberkante des ehemaligen Geländes darf eine Sicherungsdrainage angelegt werden. Sie ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.
- 3.0.0 Gegen eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Es ist jedoch ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim zuständigen Landratsamt – Untere Wasserbehörde – einzureichen.
- 4.0.0 Von den Grundstücksflächen darf kein Oberflächenwasser der öffentlichen Strasse zugeleitet werden .
- 5.0.0 **Grundstücksentwässerung**
Die Rückstauenebenen des Kanals wird gemäss DIN 1986 (Grundstücksentwässerung) auf die Straßenoberkante festgelegt.
Die Grundstückseigentümer sind für die Rückstausicherheit ihrer Gebäude selbst verantwortlich.
- 6.0.0 **Archäologische Funde**
Sollten sich bei Erdarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten) zeigen, ist die Archäologische Denkmalpflege umgehend zu verständigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.
- 7.0.0 **Abwasserverminderung**
Zur Verwendung von Dachwasser im Garten und zu untergeordneten Reinigungszwecken wird die Erstellung von Zisternen empfohlen. Überläufe sind an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.
- 8.0.0 **Abfallvermeidung**
Die Wiederverwendung brauchbaren Erdaushubs auf den Baugrundstücken (Erdmassenausgleich) ist anzustreben.
- 9.0.0 **Schutz des Mutterbodens**
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie wesentlicher anderer Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und für die Rekultivierungs- und Bodenverbesserungszwecke zu verwenden.
- 10.0.0 **Düngemittel- und Pestizideinsatz**
Der Düngemittelsatz ist im gesamten Geltungsbereich des B-Plans zu minimieren. Der Einsatz von Pestiziden ist nicht gestattet.

Regisafe / Bebauungsplan

Anlage 1 Pflanzenliste:

Großkronige Laubbäume

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
 Aesculus hippocastanum (Gemeine Roßkastanie)
 Fagus sylvatica (Rot-Buche)
 Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
 Quercus petraea (Trauben-Eiche)
 Quercus robur (Stiel-Eiche)

Pflanzenliste: Klein- und mittelkronige Laubbäume

Carpinus betulus (Hainbuche)
 Acer campestre (Feld-Ahorn)
 Prunus avium (Vogel-Kirsche)

Pflanzenliste. Obstbäume

Äpfel:

Bittenfelder, Bohnapfel, Berlepsch, Brettacher, Erbacher, Französische Goldrenette, Gewürzluiken, Gingener Luiken, Goldparmäne, Gravensteiner, Hauxapfel, Jakob Fischer, James Grieve, Linsenhofer, Maunzenapfel, Roter Boskop, Rote Sternrenette, Schwäbischer Rosenapfel

Birnen:

Champagner Bratbirne, Gelbmöstler, Gute Graue, Palmischbirne, Pastorenbirne, Wildling von Einsiedeln

Kirsche:

Große Schwarze Knorpel, Büttner Rote Knorpel, Königskirsche, Hedelfinger Riesen, Schneider sp. Knorpel, Schattenmorelle, Beutelsbacher Rexelle

Zwetschgen, Mirabellen, Renekolde:

Ersinger Frühzwetschge, Bühler Frühzwetschge, Wangenheims Frühzwetschge, Hauszwetschge, Ontario Pflaume, Althans Renekolde, Grüne Renekolde, Nancy- Mirabelle

Pflanzenliste: Gehölze am Gewässer

Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
 Alnus glutinosa (Schwabe-Erle)
 Prunus padus (Trauben-Kirsche)
 Quercus robur (Stiel-Eiche)
 Ulmus laevis (Feld-Ulme)
 Carpinus betulus (Hainbuche)

Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
 Corylus avellana (Gemeine Hasel)
 Crataegus laevigata (Zweiggrifflicher Weißdorn)
 Euonymus europaeus (Europäisches Pfaffenhütchen)
 Humulus lupulus (Hopfen)
 Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
 Prunus spinosa (Schlehe)

Rhamnus frangula (Faulbaum)
Salix cinerea (Grau-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Pflanzenliste: Sträucher und Bäume der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)

Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
Corylus avellana (Gemeine Hasel)
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
Crataegus laevigata (Zweigrifflicher Weißdorn)
Euonymus europaeus (Europäisches Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa arvensis (Feld-Rose)
Rosa canina (Hunds-Rose)
Viburnum lanatana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

STADT UHINGEN

BEBAUUNGSPLAN „WEILENBERGER HOF I“

und

Satzung über örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplangebiet „Weilenberger Hof I“

BEGRÜNDUNG

Aufgestellt :

Dipl.-Ing. Herbert Dickmann
Stadtplaner – Architekt BDA
Haußmannstr. 5 – 70188 Stuttgart
Tel.: 0711/243058 – Fax: 0711/243059

Ausgefertigt:

Uhingen, 17.06.2002



Walter, Bürgermeister.....

1. Notwendigkeit der Planaufstellung

In der Stadt Uhingen besteht ein akuter Bedarf an Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen. Dabei besteht eine Nachfrage vor allem nach Einzel- und Doppelhäusern. Die Stadt Uhingen beabsichtigt deshalb, eine Teilfläche des Bereichs „Weilenberger Hof“ zu erschließen. Um dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Weilenberger Hof I“ notwendig.

2. Einfügen in die vorbereitende Bauleitplanung

Für den Gesamtbereich „Weilenberger Hof“ war 1993 ein städtebauliches Gesamtkonzept erarbeitet worden, das dann (auch in Einzelheiten) in den Flächennutzungsplan übernommen wurde. Der Bereich ist im Regionalplan des Verbands „Region Stuttgart“ als regional bedeutsamer Schwerpunkt des Wohnungsbaus dargestellt. (Ziff. 2.3.4/2.3.5)

In Vorbereitung der Planaufstellung wurde das Gesamtkonzept, ohne die städtebaulichen Grundzüge (der Gliederung in einen westlichen und einen östlichen „Flügel“, getrennt durch eine Grünzäsur im Verlauf der topographisch ausgeprägten Mulde) hinsichtlich Bauformengemenge, Erschließungskonzept, Gemeinbedarfskonzept zu verlassen, aktualisiert.

Für den westlichen Flügel ist dabei vorgesehen :

- die Gebietsgliederung in eine kleinere gemischte Baufläche entlang der Sparwieser Straße und eine größere Wohnbaufläche zu erhalten,
- die Einmündung der südlichen Randstraße in die Sparwieser Straße weiter nach Norden zu rücken (die Nord-Süd-Ausdehnung des Gebiets zu verringern),
- Der Standort für den Kindergarten wird an der Nahtstelle zur vorhandenen Bebauung an der Bergstraße vorgesehen,
- die zentrale West-Ost-Grünzäsur aufzugeben zugunsten mehrerer kleinerer Zäsuren.

3. Städtebaulicher Entwurf „Weilenberger Hof-West“

Die Haupteerschließung des westlichen Flügels ist vorgesehen über eine Sammelstraße (mit zugeordneter öffentlicher Parkierung) parallel zur Sparwieser Straße (K1415) von der Bergstraße bis zu einer südlichen Randstraße, die auch zur Erschließung des östlichen Flügels des Weilenberger Hofes vorgesehen ist. Von der Sammelstraße aus (die gleichzeitig die Trennung zwischen Mischgebiet und Wohngebiet darstellt) werden unterschiedlich ausgedehnte Baugruppen durch gemischt genutzte Verkehrsflächen erschlossen.

Die östlichen (talseitigen) längeren Wohnwege sind über den östlichen Randweg (Trasse des Hauptsammlers) so verbunden, dass für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge Schleifenfahrten ermöglicht werden.

Die Gebäudegruppierung im Zusammenhang mit der Führung der Wohnwege ist so vorgesehen, dass die Höhenentwicklung und die Baudichte talwärts zum östlichen Rand hin abnimmt, dass auf allen Grundstücken weitgehend nach Süden orientierte Dachflächen ermöglicht werden und dass zwischen den Baugruppen durchgehende Grünzäsuren entstehen, die einen Luftfluss in das Tal ermöglichen.

Die Gruppierung und das vorgesehene Dichtekonzept ermöglichen in jeder Einheit (Nachbarschaft) die Realisierung unterschiedlicher Bau- und Wohnformen (Geschosswohnungen, Reihen-, Ketten-, Einzelhäuser).

Von den sechs Wohnhausgruppen jeweils um einen talseitigen Wohnweg (bzw. drei Wohnwegpaaren) des Gesamtentwurfs „Weilenberger Hof–West“ sind vier in den Geltungsbereich „Weilenberger Hof I“ aufgenommen.

4. Festsetzungen des Bebauungsplans

Art der Nutzung

Der Bereich östlich der Sammelstraße wird als Allgemeines Wohngebiet, der Bereich westlich davon als Mischgebiet ausgewiesen.

Im Hinblick auf das unmittelbar benachbarte Mischgebiet, die angestrebte Wohnqualität, die vorgesehenen Grundstücksgrößen und die Erschließung dieser Gebietsteile mit gemischt genutzten Verkehrsflächen werden im Allgemeinen Wohngebiet Nutzungen nach § 4(2)2 BauNVO und § 4(2)3 BauNVO, nämlich Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die möglichen Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.

Im Mischgebiet werden im Blick auf den angestrebten Gebietscharakter mit einem möglichst konfliktfreien Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten Nutzungen nach § 6(2)6,7,8 BauNVO, nämlich Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie die möglichen Ausnahmen nach § 6(3) BauNVO ausgeschlossen.

Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs unmittelbar an der Bergstraße und am östlichen Randweg (der später eine Verbindung zum Bereich „Weilenberger Hof–Ost“ herstellt) ist der Standort für einen Kindergarten als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

Der in den Geltungsbereich aufgenommene Abschnitt der Talmulde (am östlichen Rand des Geltungsbereichs) ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bzw. als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spiel- und Freizeitbereich festgesetzt.

Maß der Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen, die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die zulässigen Gebäudehöhen.

Bauweise

Dem städtebaulichen Konzept folgend wird von West nach Ost festgesetzt :

- im Mischgebiet eine von der geschlossenen Bauweise abweichende Bauweise,
- im Allgemeinen Wohngebiet an der Sammelstraße Hauptgruppen bzw. offene Bauweise,
- im östlichen Teil des Allgemeinen Wohngebiets nur Einzelhäuser. In diesem Gebietsteil wird zugleich die Zahl der Wohneinheiten eingeschränkt auf zwei je Wohngebäude.

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Blick auf das enge Nebeneinander der Wohngebäude in der vorhandenen Hangsituation werden Verbrennungsanlagen für feste Brennstoffe als Hauptheizung ausgeschlossen. Eine Ausnahme gilt für eine Beheizung mit Holzpellets.

Grünordnung

Das Erscheinungsbild der öffentlichen Räume und eine angemessene Durchgrünung sind wesentliche Bestandteile des städtebaulichen Konzepts und es werden dementsprechend Pflanzgebote für Einzelbäume und flächenhafte Pflanzgebote festgesetzt.

Höhenlage der baulichen Anlagen

Die angestrebte städtebauliche Ordnung im Zusammenhang mit der vorhandenen Topographie und den öffentlichen Verkehrsflächen lässt es sinnvoll erscheinen, für die einzelnen Baugrundstücke Bezugshöhen (zugleich maximale Erdgeschoss-Fußbodenhöhen) festzusetzen.

5. Satzung über örtliche Bauvorschriften

Im Blick auf die angestrebte städtebauliche und gestalterische Qualität des Gebiets wird es für notwendig erachtet, Festlegungen zu treffen zu Fassaden- und Dachgestaltung, Werbeanlagen und zur Gestaltung der Freiflächen.

6. Umweltschützende Belange in der Abwägung (§ 1a BauGB)

Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach § 8a BNatSchG wurde durchgeführt und wird mit den Festsetzungen im zeichnerischen und schriftlichen Teil des Bebauungsplans sowie in der Satzung über örtliche Bauvorschriften berücksichtigt. Auf das Gutachten des Planungsbüros Fritz GmbH in Bad Urach, Stand: Oktober 2001 wird verwiesen.

Darüber hinaus ist eine Vorprüfung oder Untersuchung nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz sowie ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind nicht erforderlich. Die mögliche überbaubare Grundstücksfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 15.840 m² und liegt damit unterhalb des in Nr. 18.7 der Anlage 1 UVPG festgelegten Grenzwertes von 20.000 m².

7. Geltungsbereich, Statistik

Innerhalb des für die Bebauung vorgesehenen Teils des Geltungsbereichs fällt das Gelände von 370 m über NN am südwestlichen Gebietsrand um 25 m bis zum nordöstlichen Gebietsrand im Bereich des Kindergartenstandorts.

Vom geplanten östlichen Randweg fällt das Gelände sehr steil ab in die Mulde mit Bachlauf.

Der größte Teil des Gebiets (Teilfläche von Flurstück 302/21) wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerland genutzt.

Das Gehölz in der Talmulde bestand bisher zu wesentlichen Teilen aus einer Fichtenmonokultur, die zwischenzeitlich entfernt ist. Der Grünbestand wird mit standortgerechten Gehölzen wieder angelegt.

Der gesamte Geltungsbereich umfasst ca. 6,25 ha.

Bruttobaugebiet		6,25 ha
Nettobauland		
WA	2,55 ha	
MI	1,23 ha	3,78 ha
Gemeinbedarf (Kindergarten)		0,18 ha
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		0,91 ha
Öffentliche Grünfläche		0,37 ha
Öffentliche Verkehrsfläche		1,01 ha

Die vorliegende Planung lässt eine mittlere Wohndichte von ca. 40 WE/ha zu.

Uhingen

Landkreis Göppingen

SATZUNG über örtliche Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Weilenberger Hof I“

Gefertigt:

Dipl. Ing. Herbert Dickmann
Stadtplaner – Architekt BDA

Uhingen, 07.06.2002

Aufstellungsbeschluss:	am 21.07.2000
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt Nr.30	am 29.07.2000
frühzeitige Bürgerbeteiligung (3 Abs. 1 BauGB)	vom 31.07.2000 bis 28.08.2000
Planauslegungsbeschluss	am 20.07. 2001
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) im Amtsblatt Nr. 30	am 28.07. 2001
Entwurf mit Begründung öffentl. ausgelegt	vom 06.08.2001 bis 06.09.2001
Erneuter Planauslegungsbeschluss	am 18.01.2002
Nochmalige öffentliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) im Amtsblatt Nr. 4	am 26.01.2002
Entwurf mit Begründung nochmals öffentlich ausgelegt	vom 04.02.2002 bis 04.03.2002
Satzungsbeschluss (§ 10; BauGB)	am 07.06.2002

Ausgefertigt: Uhingen, 17. 06.2002



Walter, Bürgermeister

Inkrafttreten (§ 12 BauGB) durch öffentliche Bekanntmachung
im Amtsblatt Nr. 28
Rechtsverbindlich

Uhingen, 16.07.2002

vom 13.07.2002
ab 13.07.2002



Walter, Bürgermeister

Örtliche Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplans „WEILENBERGER HOF I“

RECHTSFESTSETZUNGEN VOM 07.06.2002

Die Rechtsgrundlagen der örtlichen Bauvorschriften sind:

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760),
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 754)
- die **jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.**

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

- 1.0.0 Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**
Grelle und extreme Farbgebungen sind nicht zulässig. Verkleidungen aus Kunststoff, Faserzement, Beton, Blech, keramischen Materialien sind nicht zulässig. Sind nur an untergeordneten Bauteilen möglich. Ausgenommen sind untergeordnete Bauteile.
- 1.1.0 Gestaltung von Nebenanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**
Nebenanlagen (Gebäude) als Anbauten ans Hauptgebäude, auch Wintergärten, dürfen maximal die halbe Länge der jeweiligen Seite des Hauptgebäudes in Anspruch nehmen. Es sind Wandverkleidungen in Holz zu verwenden (ausgenommen Wintergärten und untergeordnete Bauteile). Die Dachdeckung ist wie beim Hauptdach vorzusehen (ausgenommen Wintergärten).
- 1.2.0 Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**
- 1.2.1 Dachform**
Im gesamten Geltungsbereich sind symmetrische Satteldächer, Dachneigung nach Planeinschrieb, vorgeschrieben. Je Gebäude ist nur eine Dachneigung zulässig. Bei Garagen und Carports sind andere Dachformen zugelassen. Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 8° Neigung sind zu begrünen.
- 1.2.2 Dachdeckung**
Zulässig sind Ziegel und Dachsteine in den Farben rot bis rotbraun. Für Dachaufbauten ist das selbe Eindeckungsmaterial wie beim Hauptdach zu verwenden (ausgenommen Rundbogengauben).
- 1.2.3 Nebenfirste**
Rechtwinklig zum Hauptfirst ist je Dachseite ein Nebenfirst (Zwerchgiebel) zulässig. Der Abstand zum First hat mind. 0,5 m (senkrecht gemessen) zu betragen. Die Dachdeckung hat der des Hauptdaches zu entsprechen. Der Nebenfirst darf höchstens 1/3 der Trauflänge des Hauptdaches in Anspruch nehmen.

1.2.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten müssen allseits von Dachfläche umschlossen sein.
Die Dachaufbauten dürfen je Hauseinheit insgesamt nicht mehr als ½ der Trauflänge in Anspruch zu nehmen.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- zum Ortgang mindestens	2,00 m
- zur Traufe mindestens (Dachfläche gemessen)	0,80 m
- zum First mindestens (Dachfläche gemessen)	0,80 m
- zwischen einzelnen Gauben mindestens	1,50 m

1.2.5 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind nur mit Überdachungen, die den Forderungen der Dachgauben entsprechen, zulässig.

1.2.6 Solaranlagen

Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind grundsätzlich zulässig.

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

Einfriedigungen sind nur zulässig als beidseitig eingewachsene Knotengeflechte bis 1,0 m Höhe (Abstand zum Außenbereich und zu öffentlichen Flächen mind. 0,5 m).
Fußmauern sind nicht zugelassen, Randeinfassungen zu öffentlichen Flächen max. 0,2 m hoch.

1.4.0 Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Sie sind in den Vorgartenbereichen zu verkleiden und einzugrünen.

1.5.0 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Je Baugrundstück darf entlang der öffentlichen Verkehrsfläche insgesamt nicht mehr als die halbe Länge für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze in Anspruch genommen werden. Die Nutzung der Vorgartenbereiche als Arbeits- und Lagerflächen ist nicht zulässig. Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Für die Gehölzpflanzung sollten nicht mehr als 40 % Koniferen verwendet werden. Es sind überwiegend Laubgehölze der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation zu verwenden (vgl. Pflanzliste).

1.6.0 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 abs. 1 Nr. 5 LBO)

Neue Niederspannungsleitungen sind als Freileitungen, vorbehaltlich der Regelung in § 50 Abs. 3 Telegraphenweggesetz, nicht zulässig.

1.7.0 Maximale Gebäudehöhen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Höhe der Hauptgebäude darf folgende Maße nicht überschreiten:

	Traufhöhe	Firsthöhe
Z = I	4,0	9,0
Z = II	6,0	11,0
Z = II (MI)	7,0	11,0

Die Traufhöhe ist im Bereich Z = I auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten, eingeschlossen Zwerchgiebel.

Die Traufhöhe ist im Bereich Z = II auf die gesamte Gebäudelänge einzuhalten, ausgenommen Zwerchgiebel (vgl. Ziff. 2.3).

Traufhöhe = Höhe zwischen der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Firshöhe = Höhe zwischen der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und Oberkante Firstziegel.

1.8.0 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur zulässig für Nutzungen auf den jeweiligen Grundstücken bzw. in den jeweiligen Gebäuden.

Werbeanlagen sind am Gebäude (nicht über Dach) oder freistehend auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im WA sind nur unbeleuchtete Werbeanlagen, im MI nur solche mit indirekter Beleuchtung zulässig. Anlagen mit wechselnden, bewegtem Licht oder Lichtwerbung am Himmel sind nicht zulässig.

Folgende Maße sind einzuhalten:

- Im WA max. 1 m² (an Wänden) bzw. 0,1 m² (freistehend)
- Im MI max. 1 m hoch oder breit über max. ein Drittel der Fassadenbreite oder Fassadenhöhe bzw. 0,3 m² (freistehend).