

C) Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

I. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung, Änderungen

Der Bebauungsplan „Weilenberger Hof II“ für den Planbereich ist am 30.04.2011 in Kraft getreten. In der Zwischenzeit sind die Erschließungsarbeiten abgeschlossen. Nach Eingehen der ersten Baugesuche hat sich gezeigt, dass aufgrund der Höhen der gebauten Hausanschlussschächte und der daraus resultierenden maßgeblichen Rückstauenebene entsprechend der Abwassersatzung der Stadt Uhingen, bei einigen wenigen Grundstücken eine Entwässerung der Erdgeschosse nur mit Abwasserpumpanlagen (Führung des Abwassers über die Rückstauenebene gem. DIN 1986-100) möglich wäre.

Darüber hinaus hat sich in den Bereichen des WA 1 die festgesetzte Traufhöhe von 4,0m als zu niedrig erwiesen. Eine praktikable Nutzung des Obergeschosses wäre in vielen Fällen nicht möglich.

Aus diesem Grund wird die im Bebauungsplan festgesetzte Bezugshöhe an den relevanten Grundstücken geringfügig angepasst, damit eine Entwässerung des Erdgeschosses ohne Abwasserpumpanlage möglich ist, sowie die zulässige Traufhöhe im WA 1 von 4,0m auf 4,5m angehoben, um eine bedarfsgerechte und praktikable Nutzung der Obergeschosse zu ermöglichen. Zur Klarstellung wird darüber hinaus eine Definition der Erdgeschossfußbodenhöhe (=Fertigfußbodenhöhe) eingefügt.

In den örtlichen Bauvorschriften wird das Schaubild zur Verdeutlichung der zulässigen Abmessungen von Nebenfirsten an die Genehmigungspraxis der Stadt Uhingen angepasst.

Um hierfür verbindliches Planungsrecht zu schaffen, ist die Änderung des Bebauungsplans „Weilenberger Hof II“ erforderlich. Der Gemeinderat der Stadt Uhingen hat aus diesem Grund am 23.03.2012 den Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan „Weilenberger Hof II“ – 1.Änderung gefasst.

II. Verfahren

Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Bebauungsplanänderung wird somit im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB ohne frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 (1) BauGB) sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB) durchgeführt.

Entsprechend § 13 (3) BauGB wird von einem Umweltbericht, der Angabe der Arten der verfügbaren Umweltinformationen sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

III. Artenschutz/Umweltauswirkungen

Die Änderungen des Bebauungsplans (geringfügige Anhebung der Bezugshöhe, Anhebung der Traufhöhe im WA 1, Änderung Schemabild) haben weder Auswirkungen auf den Artenschutz noch sonstige wesentliche Umweltauswirkungen.

IV. Weitere Auswirkungen der Planung

Durch die teilweise Anhebung der Bezugshöhe auf einzelnen Grundstücken und die Erhöhung der maximal zulässigen Traufhöhe im WA 1 wird das Erscheinungsbild der Gebäude geringfügig größer. Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderungen (+0,5m bei der Traufhöhe und max. +0,6m bei der Bezugshöhe) sind jedoch keine unzumutbar negative Auswirkungen auf das Ortsbild sowie auf die angrenzende Nachbarbebauung mit den Änderungen verbunden. Die Verschattungswirkung der Gebäude wird sich nur in marginalem Maße erhöhen.

Gefertigt: