

**Stadt Uhingen**

**Bebauungsplan „ Weilenberger Hof I – 1. Änderung „**

**und**

**Satzung über örtliche Bauvorschriften im  
Bebauungsplangebiet „ Weilenberger Hof I – 1. Änderung „**

**Begründung**

**Aufgestellt:**

Uhingen/Stuttgart 23. September 2005  
Dipl.- Ing. Herbert Dickmann  
Stadtplaner – Architekt BDA  
Haußmannstr. 5 – 70188 Stuttgart  
Tel. 0711 / 243058 – Fax. 0711/24059

**Ausgefertigt:**

Uhingen, 05.10.2005

Wittlinger  
Bürgermeister

## **1. Erfordernis der Planaufstellung**

Der Bebauungsplan „Weilenberger Hof I“, rechtskräftig seit 13. Juli 2002, weist im Bereich zwischen der Hohenstaufenstraße und der Sparwieser Straße (K1415) die Gebietsart „Mischgebiet“ aus. Planerische Zielsetzung war in diesem Bereich, die Möglichkeit zu Neubauten für eine gemischte Wohn-/Gewerbenutzung anzubieten. Bis heute konnte trotz intensiver Bemühungen kein nennenswertes Kaufinteresse an solchen Flächen registriert werden. Abgesehen von der konjunkturellen Lage gibt es nur sehr wenige gewerbliche Nutzungen, welche mit Wohnnutzungen kombiniert werden können und die in einer Umgebung von Wohngebieten verträglich sind. Potentielle Investoren nutzen hier letztlich auch aus Gründen der Rechtssicherheit bestehende Gemengelage bzw. Standorte in Gewerbegebieten.

Eine der Zielsetzungen des Bebauungsplan „Weilenberger Hof I“ ist es, die bauliche Entwicklung Uhingsens von der bestehenden Bebauung in der Wasserberg-Siedlung einheitlich in Richtung Süden weiter zu entwickeln. Nachdem der erste Abschnitt des Wohngebiets in diesem Bebauungsplan zu 90 % bebaut ist bzw. in den nächsten Monaten zur Bebauung heran steht, wäre diese Zielsetzung gefährdet, da ein Abverkauf der Flächen im Mischgebiet über die nächsten Jahre nicht absehbar ist. Auch eine Teilbebauung mit reiner Wohnnutzung scheidet wegen der für Mischgebiete gewählten großen Grundstückszuschneide aus.

Um an dieser beschriebenen, nach wie vor sinnvollen städtebaulichen Zielsetzung weiterhin festhalten zu können, ist eine Änderung des Mischgebiets im Bebauungsplan „Weilenberger Hof I“ in ein Wohngebiet erforderlich.

## **2. Einfügen in die bestehende Bauleitplanung**

Das Plangebiet liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes "Weilenberger Hof I", rechtskräftig seit 13. Juli 2002.

Der seit 01.05.1999 rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albershausen/Uhingen weist für den Bereich zwischen der Hohenstaufenstraße und der Sparwieser Straße (K1415) ein Mischgebiet aus.

Notwendig ist es diese Festsetzung auch im Flächennutzungsplan zu ändern. Dies soll in einem Parallelverfahren erfolgen und kann in das laufende Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albershausen/Uhingen übernommen werden.

Im Zusammenhang mit dem Änderungsverfahren sollen auch die Bestimmungen für die so genannten „Kettenhäuser“ im Wohngebiet überarbeitet werden. Die bisher erstellten Gebäude entsprechen zwar den Zielsetzungen der Planung, nicht aber den rechtlichen Vorstellungen der Baugenehmigungsbehörde, so dass in jedem einzelnen Fall eine Befreiung von den Bestimmungen des Bebauungsplans erteilt werden musste.

Außerdem sollen noch die Festsetzungen für die Baugrundstücke westlich (oberhalb) des Kindergartens geändert werden, da diese als Doppelhausplatz wegen der zu großen Flächen nicht zu verkaufen sind.

### **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 werden unterschiedlich ausgedehnte Baugruppen durch gemischt genutzte Verkehrsflächen erschlossen.

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 Luftabfluss 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).

### **4. Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplans**

#### **Änderung der Gebietsart im Bereich zwischen der Hohenstaufenstraße und der Sparwieser Straße (K1415) von Mischgebiet (MI) in Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Auf absehbare Zeit besteht kein Bedarf an Flächen in Ortsrandlage, welche einer gemischten Nutzung dienen, und welche einen großflächigen Zuschnitt des Grundstücks sowie des Baufensters aufweisen. Auch sind keine Flächen gefragt, bei welchen eigene Erschließungsaufwendungen zu tragen sind. Dem gegenüber sind Flächen für kleinere Wohnbaugrundstücke zur Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern nachgefragt, wobei bei einer günstigen Preisgestaltung auch gewisse Nachteile bei der Lage der Grundstücke in Kauf genommen werden.

Diesen Entwicklungen trägt die vorliegende Planung Rechnung, wobei statt einem Mischgebiet nunmehr ein Wohngebiet ausgewiesen wird. Die Baufenster sollen deutlich verkleinert werden, was die Bildung kleinerer, dem jeweiligen Bedarf angepassten Grundstücke ermöglicht. Die für das vorhandene Wohngebiet im Bebauungsplan „Weilenberger Hof“ geltenden Bestimmungen können übernommen werden.

Neu ist auch, dass alle Baugrundstücke mit öffentlichen Erschließungsanlagen erschlossen werden.

## **Änderung der Bestimmungen für die Baugrundstücke auf denen sogenannte Kettenhäuser gebaut bzw. geplant sind**

Nach Rechtsauffassung der Baurechtsbehörde sind die so genannten Kettenhäuser nicht als Hausgruppe anzusehen. Es muss deshalb für diese Baugrundstücke eine „abweichende Bauweise“ im Sinne von § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt werden.

## **Änderung der Nutzungsmöglichkeiten auf dem Baugrundstücken Parz.-Nr. 2124 und 2125**

Auf den Grundstücken soll neben Doppelhäusern auch Reihenhäuser und Einzelhäuser zugelassen werden. Ein höheres Bauvolumen als bisher ist nicht geplant.

## **5. Änderung zur Satzung über örtliche Bauvorschriften**

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

Je Baugrundstück darf entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nicht mehr als die halbe Länge für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze in Anspruch genommen werden. Im Festsetzungsbereich WA \*\* dürfen nicht mehr als 80 % 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).

### **1.7.0 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 = III	9,0	13,0

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

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

Firsthöhe = 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 zulässig. Anlagen mit wechselnden, bewegtem Licht oder Lichtwerbung am Himmel sind nicht zulässig.

Folgende Maße sind einzuhalten:

- Im WA max. 1 m<sup>2</sup> ( an Wänden) bzw. 0,1 m<sup>2</sup> (freistehend)

## **6. Umweltprüfung und Umweltbericht**

Durch die geplanten Änderungen ergeben sich keine Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes, wie sie in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert sind. Alle Flächen sind bisher schon einer Bebauung zugänglich, welche der künftig geplanten Intensität mindestens entspricht bzw. deutlich höher liegt.

Bei der Beurteilung muss berücksichtigt werden, dass die zusätzlich geplante Stichstraße bisher schon als Privatweg hätte angelegt werden müssen und mit der erstmaligen öffentlichen Ausweisung keine zusätzliche Versiegelung entsteht.