

Stadt UHINGEN

Landkreis GÖPPINGEN

BEBAUUNGSPLAN „Weilenberger Hof I – 1. Änderung „ (Deckblatt)

Textteil

Gefertigt:

Dipl. Ing. Herbert Dickmann UHINGEN, 13.05.2005 / 23.09.2005
Stadtplaner – Architekt BDA

Aufstellungsbeschluss:		am 18.01.2005
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am 22.01.2005
im Amtsblatt Nr.3		
frühzeitige Bürgerbeteiligung (3 Abs. 1 BauGB)		vom 24.01.2005 bis 21.02.2005
Planauslegungsbeschluss		am 13.05.2005
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)		am 21.05.2005
im Amtsblatt Nr. 20		
Entwurf mit Begründung öffentl. ausgelegt		vom 30.05.2005 bis 30.06.2005
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)		am 23.09.2005
Ausgefertigt:	Uhingen, 05.10.2005	
Inkrafttreten (§ 12 BauGB) durch öffentliche Bekanntmachung		
im Amtsblatt Nr. 40		vom 08.10.2005
Rechtsverbindlich		ab 08.10.2005



Wittinger, Bürgermeister.....

Uhingen, 10.10.2005



Wittinger, Bürgermeister.....

BEBAUUNGSPLAN " WEILENBERGER HOF I"

Textteil

RECHTSFESTSETZUNGEN vom 13.05./23.09.2005

Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- **das Baugesetzbuch (BauGB)** in der Neubaubekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (Bundesgesetzblatt – BGBl. I S 2414) geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I, S. 1818).
- **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 28.07.2005 (GBl. S. 578) m. W. v. 06.08.05 sowie
- **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	
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	
	WA** Allgemeines Wohngebiet	
	- Von den Nutzungen im Sinne von § 4 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig:	
	3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	

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

WA, WA ** Allgemeines Wohngebiet

Ausnahmen im Sinne von § 4 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

1.3.0 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.

a = abweichende Bauweise,

abweichend von der offenen Bauweise muss auf einer seitlichen Grenze mit

2 Vollgeschosse gebaut werden auf der anderen Grenze mit einem

Vollgeschoss

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. 1.7 der örtlichen Bauvorschriften 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 Rückstauenebene 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.

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, Königs-Kirsche, Hedelfinger Riesen, Schneider sp. Knorpel, Schattenmorelle, Beutelsbacher Rexelle

Zwetschgen, Mirabellen, Reneklode:

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 (Zweiggrifflicher 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)

Örtliche Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplans „WEILENBERGER HOF I – 1. Änderung „ (Deckblatt)

RECHTSFESTSETZUNGEN VOM 13.05./23.09.2005

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 28.07.2005 (GBl. S. 578) m. W. v. 06.08.05 sowie
- 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 dasselbe 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 $\frac{1}{2}$ 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 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).

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

Neue Niederspannungsleitungen sind als Freileitungen, vorbehaltlich der Regelung in § 50 Abs. 3 Telegraphenwegegesetz, 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 = III	9,0	13,0

Die Traufhöhe ist im Bereich Z = I, Z = II, Z = III auf mindestens $\frac{2}{3}$ 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 m² (an Wänden) bzw. 0,1 m² (freistehend)

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 Hohenstauferstraße 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 Grundstückszuschnitte 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 Hohenstauferstraße 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 m² (an Wänden) bzw. 0,1 m² (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.