

Bebauungsplan

UND DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

"WEILENBERGER HOF I" - 2. Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss im vereinfachtes
Verfahren gem. § 130 BauGB:

am 20.03.2009

Planauslegungsbeschluss

am 20.03.2009

Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung
(§3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) im Amtsblatt Nr. 13

am 28.03.2009

Entwurf mit Begründung öffentlich ausgelegt

vom 6.4.2009 bis 6.5.2009

Satzungsbeschluss (§ 10, BauGB)

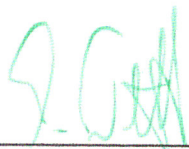
am

26.06.2009

Der Lageplan enthält auch örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung

Stadtbauamt Uhingen
Sparwieser Straße 1
73066 Uhingen

Ausgefertigt: Uhingen, den 29. Juni 2009


Bürgermeister Wittlinger



Inkrafttreten (§ 12 BauGB) durch öffentliche Bekanntmachung
im Amtsblatt Nr. 27/09

Rechtsverbindlich

ab: 04.07.2009



Uhingen, den 22.03.10


Bürgermeister Wittlinger

STADT UHINGEN

TEXTTEIL des BEBAUUNGSPLANS der Innenentwicklung

"Weilenberger Hof I – 2. Änderung" vom 26. Juni 2009

Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- **das Baugesetzbuch (BauGB)** in der Neubekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (Bundesgesetzblatt – BGBl. I S 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316),
- **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**

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Weilenberger Hof“ – 1. Änderung vom 13.05.2005/23.09.2005 – rechtsverbindlich seit 08.10.2005 – werden wie folgt geändert:

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, WA*, WA ** = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO,
siehe Planeinschrieb

1.1.2 Festsetzungen bestimmter Arten von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

WA und 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 Handwerksbetrieb
- 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*, 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

1.2.3 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.

ED = offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

Die Gebäude sind im Sinne der offenen Bauweise als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu errichten

a = abweichende Bauweise,

abweichend von der offenen Bauweise muss auf einer seitlichen Grenze mit 2 Vollgeschossen 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 Nebendifirste 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 Düngemiteileinsatz ist im gesamten Geltungsbereich des B-Plans zu minimieren.
Der Einsatz von Pestiziden ist nicht gestattet.

Die Festsetzungen der Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Weilenberger Hof I – 1. Änderung“, rechtsverbindlich seit 08. Oktober 2005 gelten für diesen Bebauungsplan uneingeschränkt weiter.

Uhingen, 26. Juni 2009

gez.
Reinhard Goldman
Dipl. Verwaltungswirt (FH)
Stadtverwaltung

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, Wangenheim's Frühzwetschge, Haus- Zwetschge, Ontario Pflaume, Althans Renekolde, Grüne Renekolde, Nancy- Mirabelle

Pflanzenliste: Gehölze am Gewässer

Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Alnus glutinosa (Schwache-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 (Zweiggriffliger 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)

**Bebauungsplan der Innenentwicklung
„Weilenberger Hof I - 2. Änderung“
der Gemarkung Uhingen
Begründung vom 26.06.2009**

1. Erfordernis der Planaufstellung
2. Einordnung in die übergeordnete Planung
3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
4. Beschreibung des Bestandes
5. Planungskonzeption
6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
7. Umfang der Erschliessung
8. Natur und Umwelt
9. Planverwirklichung
10. Kosten

1. Erfordernis der Planaufstellung

Im Zuge der Vermarktung der Baugrundstücke im Weilenberger Hof hat sich aufgrund der Nachfrage und Interessenslage die Notwendigkeit zur Änderung des Bebauungsplanes Weilenberger Hof im Bereich der ersten Änderung ergeben.

Mit der Planänderung, welche im Wesentlichen die Zulassung von Doppelhäusern im Bereich zwischen der Hohenstaufenstraße und der Sparwieser Straße K1415 betrifft, kann der Nachfrage der Bevölkerung nach bezahlbarem Wohnraum Rechnung getragen werden und gleichzeitig durch die folgende Bebauung der Grundstücke ein Beitrag zur Erhaltungssicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen geleistet werden.

2. Einordnung in die übergeordnete Planung

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplan der VVG Albershausen/Uhingen, genehmigt am 05.04.2008 weist für diesen Bereich des „Weilenberger Hof“ ein Wohngebiet aus und sichert die Planungsziele grundsätzlich ab. Die Planung ist somit aus der genehmigten Flächennutzungsplanung entwickelt. Das Plangebiet liegt auch im Bereich des Wohnungsbauschwerpunktes „Weilenberger Hof“ nach dem Regionalplan der Region Stuttgart

3. Rechtsverfahren und bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Bereich des Plangebiets existiert der Bebauungsplan „Weilenberger Hof – 1. Änderung“ rechtsverbindlich seit 08. Dezember 2005. Aus Gründen der Übersichtlichkeit und Klarheit werden die Inhalte der 1. Änderung in die 2. Änderung übernommen. Da es sich um eine bereits überplante und weitgehend bebaute Fläche innerhalb des Stadtgebiets von Uhingen handelt, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch angewandt werden. Die zulässige Grundfläche auf allen bebaubaren Grundstücke ist kleiner als 20.000 m² und berechnet sich wie folgt:

Fläche der bebaubaren Grundstücke	19.600 m ²
Grundflächenzahl	0,4
mögliche Überschreitung nach § 19 Abs. 3 BauNVO	0,2
Maximal mögliche Überbauung	0,6
ergibt 19.600 m ² x 0,6	11.760 m ²

Da die Änderungen und Ergänzungen nicht von grundlegender Bedeutung und Art sind wird das beschleunigte Verfahren ohne frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

4. Beschreibung des Bestandes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 28.600 m², davon entfallen auf die Baugrundstücke 19.500 m² und auf öffentliche Flächen ca. 9.100 m². Die Grundstücke sind zu 80 % überbaut bzw. stehen unmittelbar vor ihrer Bebauung. Es sind ausschließlich Wohngebäude als Ein- oder Mehrfamilienhäuser vorhanden

Das Baugebiet ist an die Buslinie Uhingen-Sparwiesen sowie die Bürgerbuslinie angeschlossen. Die Entfernung zum Bahnhof beträgt ca. 1500 m.

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert. Die Kindertagesstätte „Weilenberger Hof“, die Grundschule Sparwiesen sowie die weiterführenden Schulen in Uhingen und den Nachbarstädten sichern den Bedarf an Erziehungs- und Bildungseinrichtungen ab

5. Planungskonzeption

Erforderlich sind folgende Änderungen:

1. Zulassung von Doppelhäusern im Quartier zwischen der Hohenstaufenstraße und der Sparwieser Straße
2. Umwandlung der Kettenhausbebauung Parz. 5295 und 5296 in eine Einzel- und Doppelhausbebauung mit Anpassung der baulichen Nutzung an die Umgebungsbebauung
3. Redaktionelle Änderungen zur Klarstellung der zulässigen Nutzungen und Bauweisen in den Bereichen WA, WA* und WA**

6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1.1.1 und 1.1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Für das gesamte Plangebiet ist ein Allgemeines Wohnbaugebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt, welches wegen der unterschiedlichen Lage der Baugrundstücke untergliedert ist. Inhaltliche Änderungen erfolgen nicht, lediglich redaktionelle Klarstellungen.

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.

ED = offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

Die Gebäude sind im Sinne der offenen Bauweise als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu errichten

a = abweichende Bauweise,
abweichend von der offenen Bauweise muss auf einer seitlichen Grenze mit
2 Vollgeschossen gebaut werden auf der anderen Grenze mit einem
Vollgeschoss

Um im Quartier zwischen der Hohenstaufenstraße und der Sparwieser Straße auch die Errichtung von Doppelhäusern zu ermöglichen, wurden dort die zulässige Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB um den Zusatz „ED“ erweitert.

Weitere Änderungen im Textteil sind nicht erfolgt. Im zeichnerischen Teil wird eine Anpassung des Baufensters auf den Grundstücken Bergstraße Parz. Nr. 5295 und 5296 vorgenommen, um dort die Einzel- und Doppelhausbebauung zu ermöglichen. Die bisher vorgesehene Bebauung mit Kettenhäusern erweist sich städtebaulich als nicht angemessen, da eine nicht homogene Bebauung entstehen würde.

7. Umfang der Erschließung

Alle Erschließungseinrichtungen sind vorhanden.

8. Natur und Umwelt

Verfahrenstechnisch wird die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt, da es sich um eine Bebauung im Innenbereich und um eine überplante und bereits weitestgehend genutzte Wohnbaufläche handelt. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch ist deshalb nicht erforderlich. Hierzu besteht auch faktisch keine Notwendigkeit, weil durch die Planung keinerlei zusätzliche Eingriffe in Bereiche des Natur- und Umweltschutzes verbunden sind.

9. Planverwirklichung

Folge, Verfahren und Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung.

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Nach Rechtskraft des Planes können die Bauvorhaben unverzüglich umgesetzt werden.

10. Kosten

Die Kosten für die Bebauungsplanung werden von der Stadt Uchingen getragen. Zusätzliche Erschließungskosten fallen nicht an.

Aufgestellt:



Uchingen, den 26.06.2009
Reinhard Goldmann
Stadtverwaltung

**Stadt Uhingen
Landkreis Göppingen**

**Bebauungsplan „Weilenberger Hof - 2. Ä n d e r u n g“
der Gemarkung Uhingen**

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch
vom 30. Juni 2009**

- 1. Verfahrensablauf**
- 2. Ziel der Bebauungsplanaufstellung**
- 3. Berücksichtigung der Umweltbelange**
- 4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

1. Verfahrensablauf

Das Plangebiet liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Weilenberger Hof I“, rechtskräftig seit 13. Juli 2002. Die Planänderung kann nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt und die Grundfläche des Plangebiets weniger als 20.000 m² beträgt. Mit der Planänderung kann der Nachfrage der Bevölkerung nach bezahlbarem Wohnraum Rechnung getragen werden und gleichzeitig durch die folgende Bebauung der Grundstücke ein Beitrag zur Erhaltungssicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen geleistet werden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.03.2009 gefasst. Ebenso stellte der Gemeinderat am 20.03.2009 die Entwürfe des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften fest. Die öffentliche Auslegung wurde vom 06.04.2009 bis 06.05.2009 durchgeführt. Ebenso wurden in diesem Zeitraum die Träger der öffentlichen Belange beteiligt. Die Satzungsbeschlüsse erfolgten am 26.06.2009.

2. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Im Zuge der Vermarktung der Baugrundstücke im Weilenberger Hof hat sich aufgrund der Nachfrage und Interessenslage die Notwendigkeit zur Änderung des Bebauungsplanes Weilenberger Hof im Bereich der ersten Änderung ergeben. Erforderlich sind folgende Änderungen:

1. Zulassung von Doppelhäusern im Quartier zwischen der Hohenstaufenstraße und der Sparwieser Straße
2. Umwandlung der Kettenhausbebauung Parz. 5295 und 5296 in eine Einzel- und Doppelhausbebauung
3. Redaktionelle Änderungen zur Klarstellung der zulässigen Nutzungen und Bauweisen in den Bereichen WA, WA* und WA**

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltrelevante Veränderungen sind mit der Planung nicht verbunden, da keine intensivere Nutzung der Baugrundstücke als bisher erfolgen kann. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ist deshalb nicht erforderlich.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die eingegangenen Anregungen der Träger öffentlicher Belange wurden in die Planungen mit aufgenommen. Von Seiten der Eigentümer und der Bürgerschaft gingen keine Anregungen ein.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch ist dem Bebauungsplan „Weilenberger Hof – 2. Änderung“ sowie der Satzung über örtliche Bauvorschriften für diesen Bebauungsplan beigelegt.

Aufgestellt:



Uhingen, den 30.06.2009

Reinhard Goldmann Dipl. Verwaltungswirt (FH)

Stadtverwaltung Uhingen