

Bebauungsplan Halde II mit Satzung über örtliche Bauvorschriften der Gemarkung Uhingen

- 3. Änderung -

Begründung zum Planentwurf

1. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans Halde II, der zu Beginn der 70iger Jahre aufgestellt wurde sind für zahlreiche Baugrundstücke Flachdächer vorgeschrieben. Es sind lediglich kleinere Auffaltungen bis zu 5 ° als Ausnahme zulässig. In regelmäßigen Abständen müssen die Gebäudeeigentümer die Flachdächer sanieren, da die Dachhaut aufgrund des natürlichen Verschleißes und der Abnutzung undicht wird. In diesem Zusammenhang kommt es immer wieder zu Anfragen, ob nicht die Möglichkeit besteht auf den betreffenden Grundstücken geneigte Dächer zuzulassen. Ein entsprechender Antrag liegt derzeit wieder vor.

Zusätzlich soll eine bisher als öffentlicher Parkplatz ausgewiesene Fläche in der Alemannenstraße umgewidmet werden, da sie für diesen Zweck nicht benötigt wird.

2. Einordnung in die übergeordnete Planung:

Das Plangebiet liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes Anfangszeit „Halde II“ rechtsverbindlich seit 24.07.1976. Der bestehende Bebauungsplan sowie die beabsichtigte Änderungen entsprechen dem seit 01.05.1999 wirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albershausen/Uhingen.

3. Beschreibung des Bestands:

Im Planbereich sind 27 Grundstücke vorhanden, für die bisher ausschließlich Flachdächer zulässig sind.

4. Planungskonzeption:

Die Planänderung soll die Herstellung geneigter Dächer auf diesen Grundstücken ermöglichen. Entlang der Alemannenstraße wird eine nicht mehr benötigte öffentliche Stellplatzfläche aufgehoben

5. Natur und Umwelt – Abwägung evtl. Eingriffe nach § 1a Baugebiet:

Eingriffe in die Natur und Umwelt ergeben sich aus den Änderungen des Bebauungsplans nicht, zumal auch die bisher geltenden Bebauungsplanvorschriften keine Dachbegrünung vorschreiben. Durch die Möglichkeit Solarkollektoren zu erstellen, wird die Öko-Bilanz verbessert.

6. Begründung für die bauliche Nutzung:

Die Planänderung sieht vor, dass auf den Hauptgebäuden Flach-, Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung bis zu 15 ° zulässig sind. Kniestöcke und Dachaufbauten sollen ausgeschlossen werden. Garagen, welche nicht in das Hauptgebäude eingezogen sind, dürfen nur mit Flachdächern hergestellt werden.

Als Dachdeckung sind Flachdachpfannen, Bitumenschindeln, Kupfer und Titanzink möglich. Es sind blendungsfreie Materialien zu verwenden. Für Flachdächer werden Kiesschüttdächer oder eine extensive Begrünung empfohlen. Solarzellen werden mit gewissen Einschränkungen zugelassen, die darauf hinzielen, die Nachteile in der Gestaltung in einem vertretbaren Rahmen zu halten.

Mit einer Dachneigung von bis zu 15 ° ist sichergestellt, dass die städtebauliche und gestalterische Grundstruktur des Plangebietes nicht wesentlich und in einem vertretbaren Rahmen geändert wird. Zu dem ist es möglich bei einer Dachneigung von ca. 15 ° auch noch einzelnen Typen von Flachdachpfannen zu verwenden.

Mit der vorgeschlagenen Dachneigung wird gewährleistet, dass es zu keinen nennenswerten Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken hinsichtlich der Belichtung

und der Sicht für die Nachbargrundstücke kommt. Ausgeschlossen ist allerdings bei dieser Dachneigung eine Nutzung des entstehenden Dachraumes.

7. Planverwirklichung:

Die Planung geht davon aus, dass künftig ein Nebeneinander von Gebäuden mit Flachdächern und geneigten Dächern entsteht. Eine Umsetzung der Planung hat durch Befreiungen der Baurechtsbehörde bereits begonnen.

8. Kosten:

Kosten aus der Planung entstehen der Stadt nicht.

Stadtverwaltung Uhingen
24. März 2000/12. Mai 2006
Aufgestellt:

Gez. Goldmann