

# **Bebauungsplan „Steinige Halde II – 2. Änderung“ der Stadt Uhingen Begründung**

- 1. Erfordernis der Planaufstellung**
- 2. Einordnung in die übergeordnete Planung**
- 3. Abgrenzung des Gebietes**
- 4. Beschreibung des Bestandes**
- 5. Natur und Umwelt**
- 6. Planungsziele und -konzeption**
- 7. Kosten**

## **1. Planerfordernis**

Das bisher unbebaute Grundstück 248/8 auf Gemarkung Sparwiesen liegt im Plangebiet des Bebauungsplans „Steinige Halde II“ vom 10.05.1978. Für das Grundstück legt der Bebauungsplan eine Reihenhausbauung mit Satteldach, einer Dachneigung von 25-33 Grad, eine GRZ von 0,4 sowie eine GFZ von 0,8 fest. Auch ein Baufenster ist eingezeichnet.

Das Grundstück soll nun, wegen der bestehenden baulichen und grundstücksrechtlichen Verhältnisse, mit einem Einzelhaus bebaut werden. Die dafür notwendige Befreiung von der Festsetzung einer Reihenhausbauung würde die Grundzüge des Bebauungsplanes berühren. Zusätzlich wären Befreiungen für eine Baugrenzenüberschreitung und die abweichende Dachform notwendig.

Um die Nutzung mit einem Einfamilienhaus zu ermöglichen, wird für dieses Grundstück eine Änderung des Bebauungsplans durchgeführt.

Damit entspricht die Planung den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung sowie des Stadtentwicklungskonzepts Uhingen, wo eine Nachverdichtung oder Schließung von Baulücken vorrangiges Ziel ist.

## **2. Übergeordnete Planungen**

### **Landes- und Regionalplanung**

Ziele der Landes- und Regionalplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

### **Flächennutzungsplanung**

Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albershausen/Uhingen, rechtswirksam seit 1.5.1999, ist die Fläche des Plangebietes als Wohngebiet dargestellt. Somit entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

### **Anwendbarkeit des § 13a Baugesetzbuch**

Verfahrenstechnisch kann die Aufstellung des Bebauungsplans „Steinige Halde II – 2. Änderung“ im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB erfolgen, da es sich um eine Bebauung im Siedlungsbereich und somit der Innenentwicklung handelt.

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit dieses Verfahrens liegen vor:

- Bei der zur Bebauung vorgesehenen Fläche handelt es sich um eine bereits mit einem qualifizierten Bebauungsplan überplante Fläche.
- Bei der in den Geltungsbereich einbezogenen Fläche handelt es sich nur um ein Grundstück mit einer Größe von ca. 470 m<sup>2</sup> und damit deutlich unter der Obergrenze des BauGB von 20.000 m<sup>2</sup>.
- Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit für ein Vorhaben begründet, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b des Baugesetzbuches.

Die Anwendbarkeit des § 13 a Baugesetzbuch für dieses Bebauungsplanverfahren ist deshalb gegeben.

### **3. Abgrenzung des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 248/8 der Gemarkung Sparwiesen. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im zeichnerischen Teil vom 15.12.2017 dargestellt.

### **4. Bestand**

#### Planungsrecht

Für das Plangebiet ist derzeit der qualifizierte Bebauungsplan „Steinige Halde II“, rechtskräftig seit 10.05.1978, maßgebend.

#### Örtliche Gegebenheiten

Das Grundstück im Plangebiet ist im Moment unbebaut.

#### Schutzgebiete

Das Plangebiet ist weder in örtlichen noch überörtlichen Schutzgebieten einbezogen.

#### Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt. Das Altlastenkataster des Landratsamtes Göppingen enthält keinen Eintrag das Plangebiet betreffend.

### **5. Natur und Umwelt**

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht notwendig, da die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt wird. Insofern wird auf § 13a Abs. 2 Nr. 4 Bezug genommen.

Die Eingriffe im Bereich des Natur- und Umweltschutzes sind wegen der geringen Größe des Gebietes und der bestehenden Umgebungsbebauung von untergeordneter Bedeutung anzusehen. Umweltrelevante Belange werden durch das Bebauungsplanverfahren nicht berührt.

### **6. Planungskonzeption**

---

#### **Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **§ 9 (1) BauGB und BauNVO**

---

1.0.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB) (siehe Zeichenerklärung)

2.0.0 Bauweise ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

- Einzelhaus

*Wegen den bestehenden baulichen und grundstücksrechtlichen Verhältnissen, ist eine sinnvolle Nutzung nur mit einem Einzelhaus möglich.*

---

## Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr.1 LBO)

---

### 1.0.0 Maximale Gebäudehöhen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Höhe der Hauptgebäude darf folgende Maße nicht überschreiten:

Maximale Traufhöhe bezogen auf die Bezugshöhe:

Bei Z = II 6,0 m

Maximale Firsthöhe 7,80 m

Die Bezugshöhe wird im gesamten Plangebiet auf 363,00 m festgesetzt.

Die Traufhöhen sind Höchstmaße von der festgesetzten Bezugshöhe bis zum Schnitt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Dachhaut.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe kann von der Bezugshöhe max. 0,3 m abweichen

### 1.2.0 Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 1.2.1 Dachform

Siehe Einschrieb im Plan

Bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen und Carports ist Flachdach zulässig

*Die Festsetzungen orientieren sich an der vorhandenen Bebauung im Bebauungsplangebiet und der Umgebung.*

*Mit der Ermöglichung eines Flachdaches auf untergeordneten Bauteilen und Carports wird eine zeitgemäßen Gestaltung des Baukörpers ermöglicht. Dies ist auch im Hinblick auf bestehende Flachdachkörper städtebaulich gut vertretbar.*

## 7. Kosten

Die Kosten für die Bebauungsplanung werden vom Eigentümer des Grundstückes getragen.

Uhingen, 16.03.2018

gez. Goldmann