

IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Baisling, 1. Änderung“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Baisling, 1. Änderung“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Das Wohnhaus Finkenstraße 6 in der Kernstadt Uhingens soll grundlegend modernisiert und an die heutigen Anforderungen an Wohnraum für Familien angepasst werden. Im Zuge der Umbaumaßnahmen ist auch die Erneuerung und Aufstockung des Dachstuhles vorgesehen, so dass künftig auch das Dachgeschoss genutzt werden kann. Das Vorhaben kann daher als sinnvolle Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung angesehen werden.

Das betreffende Grundstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Baisling“ aus dem Jahr 1962. Dieser setzt für das Grundstück jedoch eine öffentliche Grünfläche sowie eine Fläche für einen Gehweg fest.

Grundlage für die Genehmigung des bestehenden Wohngebäudes war ein Anfang der 1980er Jahre in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan „Baisling 2“, welcher jedoch nicht zur Rechtskraft gebracht wurde. Somit besitzen die Festsetzungen des Bebauungsplans „Baisling“ weiterhin Gültigkeit.

Um für das geplante Vorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen ist daher die Aufstellung bzw. Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Uhingen Albershausen sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan „Baisling“ aus dem Jahr 1962. Die Fläche des aktuellen Plangebietes ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

4 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet befindet sich im Süden der Kernstadt Uhingens und umfasst das Flurstück Nr. 380/8.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

5 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Das Plangebiet ist vollständig von bestehender Bebauung umgeben, ist selbst bereits bebaut und gehört unzweifelhaft zum Siedlungsbereich der Stadt Uchingen.

Ziel der Planung ist die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes und die Schaffung von Planungsrecht für die geplante Bebauung. Der Bebauungsplan dient somit der Innenentwicklung.

Die Zulässigkeit von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ ist darüber hinaus durch zwei Schwellenwerte beschränkt. Bis zu einer zulässigen Grundfläche von 70.000 m² (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO d.h. zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks das von baulichen Anlagen überbaut werden kann = GRZ) darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bis 20.000 m² ohne „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 673 m² und liegt somit weit unterhalb der Schwellenwerte, bedarf somit auch keiner „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan wird deshalb als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, d.h. ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB und ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

6 Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts sind nicht erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB befreit nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Die Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter wird im nachfolgenden verbalargumentativ beschrieben.

6.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist bereits baulich genutzt, natürliche Vegetationsflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Habitatsignung des Gebietes ist aufgrund der vorherrschenden Nutzung sehr gering. Schutzausweisungen nach Naturschutzrecht liegen im Plangebiet nicht vor.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe Auswirkungen.

6.2 Schutzgut Boden

Aufgrund der umgebenden Bebauung sowie der nahezu vollständigen Bebauung des Gebietes selbst ist von überformten Böden in Siedlungslage mit eingeschränkten natürlichen Bodenfunktionen auszugehen. Da der vorhandene Oberboden nach Möglichkeit auf den jeweiligen Baugrundstücken wieder eingebracht werden soll geht dieser durch die Planung nicht verloren.

Die Planung hat auf das Schutzgut geringe Auswirkungen.

6.3 Schutzgut Wasser

Relevant für die Beurteilung des Schutzguts sind die Funktionen Grundwasserdargebot und -neubildung. In welchen Mengen sich Grundwasser bildet hängt von verschiedenen Faktoren ab. Ausschlaggebend sind Niederschlagsmenge und -verteilung, aber auch Durchlässigkeit der Böden, Grundwasserflurabstand, das Relief und Bewuchs. Besonders in Wasserschutzgebieten ist auch die Schutzfunktion der überdeckenden Boden- und Gesteinsschichten bedeutsam.

Nach den Darstellungen des Landschaftsrahmenplans für die Region Stuttgart befindet sich das Plangebiet in einem Bereich, der für die Grundwasserbildung nur von geringer Bedeutung ist. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist die Gesamtbewertung der Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung als unerheblich zu betrachten. Dies ist insbesondere dahingehend der Fall, dass Niederschlagswasser nur sehr langsam in tiefere Schichten versickern kann.

6.4 Schutzgut Luft und Klima

Im Klimaatlas der Region Stuttgart befindet sich das Gebiet im Klimatop „Stadttrand“. Das Stadttrand-Klimatop umfasst bebaute Flächen mit verdichteter, maximal 3-geschossiger Bebauung mit Grünflächen oder freistehende, maximal 5-geschossige Gebäude mit Grünflächen.

Die nächtliche Abkühlung ist stark eingeschränkt und im Wesentlichen von der Umgebung abhängig. Die lokalen Winde und Kaltluftströme werden behindert, während Regionalwinde stark gebremst werden.

Aufgrund der Lage im bebauten Siedlungsgefüge und der geringen Größe kommt der Fläche als Kaltluftproduktionsgebiet keine Funktion zu. Es sind daher nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

6.5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungslage von UHINGEN und übernimmt durch seine anthropogene Überformung keine Funktionen für das Landschaftsbild bzw. als Landschaftselement.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

6.6 Schutzgut Mensch

Auswirkungen sind durch mit dem Baubetrieb einhergehende erhöhte Lärm- und Luftschadstoffemissionen möglich – bei Einhaltung der einschlägigen Vorschriften zur Begrenzung des Baustellenlärms werden die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten, so dass keine schädlichen Auswirkungen entstehen. Gegenüber dem bisherigen Zustand ist nicht mit einer erheblichen Verschlechterung der Immissionssituation für die Nachbarschaft zu rechnen.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

6.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sind im Plangebiet weder bekannt noch von der Planung betroffen.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Nutzung des Baugebietes wird in Anlehnung an die Umgebung und die bestehende Bebauung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dadurch soll der Charakter der vorhandenen Wohnbebauung gesichert werden.

Nutzungen, die im Allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich oder ausnahmsweise zulässig sind, jedoch dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen, werden hingegen ausgeschlossen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) sowie der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe, Firsthöhe) geregelt.

Die festgesetzte GRZ entspricht der von der BauNVO vorgesehenen Obergrenze (d.h. WA 0,4).

Die Festsetzungen lassen eine zeitgemäße Ausformulierung der Gebäudeform zu, die sich jedoch in der Höhe und Dimension an die städtebauliche Prägung der Umgebung anpasst. Dadurch soll gewährleistet werden, dass die Bebauung in einer verträglichen Dichte auf die bestehende Bebauung abgestimmt wird.

7.3 Bauweise

Entsprechend der Prägung des umliegenden Gebietes wird die offene Bauweise festgesetzt. Dadurch wird eine der Umgebung angepasste, durchlässige Bebauung gewährleistet.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Damit kann hinreichend die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden.

7.5 Stellplätze und Garagen

Eine übermäßige Prägung des Straßenraums durch Garagen und überdachte Stellplätze ist städtebaulich nicht wünschenswert. Überdachte Stellplätze und Garagen sollen daher einen Abstand von 0,5 m zur öffentlichen Straßenfläche haben, um den Übergang zwischen Verkehrsfläche und Grundstück nicht durch diese Anlagen zu dominieren. Darüber hinaus ist vor den Garagen ein Stauraum von mind. 5,0 m vorzusehen, welcher als zusätzlicher Stellplatz genutzt werden kann. Dadurch soll der öffentliche Raum vom Parkdruck entlastet werden.

8 Örtliche Bauvorschriften

8.1 Dachform, Dachneigung Hauptgebäude

Das Gebiet Baisling ist vorwiegend durch Satteldächer mit einer Dachneigung von ca. 30° geprägt. Dieses vorhandene Ortsbild soll erhalten werden, weshalb die zulässigen Dachformen sowie Dachneigungen auf Satteldächer mit einer Neigung von max. 30° beschränkt werden.

8.2 Dachdeckung und Dachbegrünung

In Anlehnung an den Bestand sind für die Dächer nur rote, rotbraune bis braune sowie graue bis anthrazitfarbene Ziegel, Dachsteine und sonstige Dachdeckungselemente zulässig. Andere Farben, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen.

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte), sind mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig.

Aus technischen Erfordernissen sind gängige Anlagen der Solarenergienutzung üblicherweise in von dem geregelten Farbkanon abweichenden Farben gehalten und mit glänzenden Oberflächen ausgestattet. Da aus Gründen des Klimaschutzes diese jedoch gewünscht und ermöglicht werden sollen, sind diese von den Regelungen ausdrücklich ausgenommen. Hier wird die Ermöglichung der regenerativen Energieerzeugung und dem Klimaschutz der Vorrang vor dem Ortsbild eingeräumt.

8.3 Dachgauben, Dacheinschnitte, Anlagen zur Solaren Energienutzung

Solange Dachaufbauten nicht überhandnehmen, sind diese im vorliegenden Ortsbild durchaus verträglich. Dachgauben und Dacheinschnitte werden deshalb in ihrer maximal zulässigen Ausgestaltung im Sinne des Bestandes geregelt, um diese auf ein ortsbildverträgliches Maß zu begrenzen. Insbesondere die Lage dieser innerhalb der Dachfläche, die Ausdehnung und die

Form dieser zu regeln ist aus ortsbildgestalterischer Sicht erforderlich, um eine harmonische Dachlandschaft zu bewahren.

8.4 Einfriedungen

Damit der öffentliche Raum möglichst wenig von Einfriedungen und Stützmauern geprägt wird und weitgehend offen in Erscheinung tritt, sind Einfriedungen und Stützmauern in ihrer zulässigen Höhe beschränkt. Es ist zusätzlich ein Mindestabstand zu öffentlichen Straßen und Wegen einzuhalten.

Gefertigt:



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18