

**Bebauungsplan "Uhlandstraße / Wörthstraße" sowie Satzung über örtliche
Bauvorschriften für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans**

Begründung der Planung

- 1. Erfordernis der Planaufstellung**
- 2. Bestehende Planungen**
- 3. Vorgesehene planungsrechtliche Festsetzungen**
- 4. Begründung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen**
- 5. Umweltprüfung**
- 6. Verkehrserschließung**

1. Erfordernis der Planaufstellung

Im östlichen Bereich der Umlandstraße zwischen der Einmündung der Paulinenstraße und der Fils wurden in den vergangenen Jahren mehrere Gebäude abgebrochen deren Bausubstanz aus wirtschaftlichen und städtebaulichen Gründen nicht mehr erhaltenswürdig war. Für die freigelegten Flächen muss nunmehr eine Nutzungskonzeption erstellt werden, welche eine sinnvolle Bebauung dieser Grundstücke gewährleistet und zu einer städtebaulichen Aufwertung dieses Plangebietes beiträgt.

Der Bebauungsplan muss auch die planungsrechtliche Grundlage für die neu angelegte Einmündung der Wörthstraße in die Umlandstraße schaffen.

Außerdem sollen Regelungen für künftige bauliche Veränderungen an bestehenden Bausubstanzen erlassen werden.

2. Bestehende Planungen

Das Plangebiet liegt im Bereich des nicht qualifizierten Bebauungsplanes "Oberdorf", genehmigt am 08.02.1962.

Der seit 01.05.1999 rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albershausen/Uhingen weist für den Bereich des Plangebiets ein Gewerbegebiet aus.

3. Vorgesehene planungsrechtliche Festsetzungen - Zusammenfassung

- Festlegung der Gebietsart Mischgebiet
- Festlegung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten

4. Begründung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

• Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO (siehe Planeinschrieb)

Zulässige Nutzungen (MI) (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Zulässig sind (§ 6 Abs. 2 BauNVO)

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Nicht zulässig sind

6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten.

1.1.2 Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Mischgebiet

Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht zugelassen.

Die Unzulässigkeit der aufgeführten Nutzungen ist in der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Uhingen begründet, diese Nutzungen an einer städtebaulich geeigneteren Stelle in der Stadt Uhingen zuzulassen. Die städtebauliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes dieser Anlage verträgt sich nicht mit der bestehenden Umgebungsbebauung. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten in dem Mischgebiet resultiert auch aus der Rücksichtnahme auf die im Plangebiet bereits vorhandene Wohnnutzung.

2.0.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1.0 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
siehe Einschrieb im Plan

2.2.0 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
Siehe Einschrieb im Plan

Begründung:

Das Maß der baulichen Nutzung wurde abgeleitet aus der Untersuchung der bestehenden und angrenzenden vorhandenen Bebauung sowie der gewünschten städtebaulichen Verdichtung in diesem Bereich. Ähnlich wie bei den Dachformen sind die Gebäudehöhen abgestimmt auf die bereits vorhandenen Gebäudehöhen sowie der in diesem Bereich städtebaulich gewünschten Situation

3.0.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser, in der Form, dass gemäß dem im Sinne der geschlossenen Bauweise im Plan eingetragene Baugrenzen geringere Grenzabstände wie nach den Bestimmungen der Landesbauordnung vorgesehen, möglich sind. (siehe 1.5.0 der örtlichen Bauvorschriften)

Begründung:

Die Festsetzung der Bauweise entspricht der städtebaulichen Prägung der Stadt Uhingen. Die Festsetzung stellt sicher, dass keine zu großen Gebäudekomplexe im Innenbereich entstehen können. Diese Strukturen würden nicht dem vorhandenen und dem gewünschten städtebaulichen Kontext entsprechen.

4.0.0 Flächen für Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.v.m. §§ 14 und 23 BauNVO)

Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Die Lage im historischen Kern von Uhingen erfordert eine sensible städtebauliche Gestaltung, so dass außerhalb des Baufensters keine weiteren kleinteiligen Bauwerke zugelassen werden können. Zudem ist das Gebiet mit Hauptgebäuden schon sehr eng bebaut.

5.0.0 Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

Begründung:

Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die verschiedenen Funktionen, wie Aufheizen von Teilen der Straße und Fassaden, Produktion von Verdunstungskälte, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, Bindung von Straßen- und Industriestaub, Aufnahme von Niederschlagswasser, Reduzierung des Wasserabflusses, Lebensraum für Vögel und Insekten erfüllt. Die wenigen vorhandenen Gehölze sollen geschützt werden, damit sie diese Aufgaben erfüllen können.

6.0.0 Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite bis zu ca. 0,2 m und einer Tiefe bis zu 0,5 m zu dulden.

7.0.0 Höhenlage des Geländes (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB)

Die Grundstücksbereiche zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Gebäude sind in ihrer Höhenlage den Verkehrsflächen anzugleichen.

- **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die Festsetzungen in den örtlichen Bauvorschriften sind zur Erhaltung eines harmonischen, historisch gewachsenen Ortskerns notwendig. Sie beschreiben zu einem großen Teil die vorhandene Bebauung und stellen sicher, dass sich die Bebauung in diesem Gebiet an das Gepräge der Umgebung anpasst.

5. Umweltprüfung

Beschreibung der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden nur Flächen überplant, welche bisher bereits bebaut sind, bzw. bereits bebaut waren. Insoweit erfolgt keine Ausweitung in unbebaute bzw. ökologisch wertvolle Flächen. Die Planung gewährleistet, dass innerhalb der bebauten Ortsbereiche eine Wiederbebauung bereits genutzter Flächen möglich ist.

Nach § 13a Abs 2 BauGB wird von einem Umweltbericht, der Angabe der Arten der verfügbaren Umweltinformationen sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Dies ist möglich, weil es sich um ein bereits bebautes Plangebiet handelt und es lediglich um die strukturelle Ordnung in einem kleinen Bereich in der Ortsmitte handelt. Umweltrelevante Belange werden durch das Bebauungsplanverfahren nicht berührt.

6. Verkehrswege

Die Bebauungsplanung sichert den Bestand der vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlagen ab. Alle öffentlichen Wege werden erhalten.

Uhingen, 28. September 2012

Goldmann