

IV. Begründung

zum Bebauungsplan „Weilenberger Hof III“

und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Weilenberger Hof III“

1. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Seit Jahren deckt die Stadt Uchingen den Bedarf an Baugrundstücken für Einfamilienhäuser im Wesentlichen im Bereich des Wohnbaugebietes Weilenberger Hof. Der Gesamtbereich mit ca. 21 ha ist im Regionalplan 2020 des Verband Region Stuttgart als Schwerpunkt des Wohnungsbaus ausgewiesen, d.h. Wohnbautätigkeit soll vorwiegend in diesem Bereich stattfinden. Eine solche Ausweisung als Schwerpunkt entbindet die Städte und Gemeinden jedoch nicht von der Maßgabe des Gesetzgebers, im Sinne einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung die Ausweisung neuer Baugebiete auf der „grünen Wiese“ der Innenentwicklung unterzuordnen.

Die Innenentwicklung umfasst neben der Nachverdichtung und Schließung von Baulücken z.B. auch die Umnutzung oder Neubebauung von minder genutzten Grundstücken. Durch eine Vielzahl von einzelnen Maßnahmen, z.B. im Sanierungsgebiet „Oberdorf“, konnte dringend benötigter zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Darüber hinaus sind durch Freilegung und eine umfassende Neuordnung der Grundstücke im Quartier zwischen Bahnhofstraße, Poststraße, Ulmer Straße und Schorndorfer Straße mehrere Wohn- und Geschäftshäuser in zentraler Lage entstanden. Insgesamt wurden in den vergangenen vier Jahren rund 2,6 ha innerstädtische Flächen einer Nachverdichtung zugeführt.

Um die Innenentwicklung konsequent weiter zu betreiben hat die Stadt Uchingen zudem ein Baulückenkataster aufgestellt. Dieses umfasst alle Grundstücke, die sich für eine Wohnnutzung eignen, derzeit aber nicht bebaut sind. Von den ca. 100 registrierten Baulücken, davon 87 in Privatbesitz, befinden sich lediglich ein Drittel im Hauptort Uchingen. Um die Bereitschaft der Grundstückseigentümer zur Veräußerung ihrer Grundstücke zu ermitteln, hat die Stadtverwaltung alle Eigentümer angeschrieben und mit Hilfe eines Fragebogens deren Absichten abgefragt.

Die Auswertung der Rückmeldungen (ca. 50% Rücklaufquote) ergab, dass über die Hälfte der Eigentümer eine Selbstnutzung bzw. -bebauung oder eine Nutzung durch Familienangehörige beabsichtigt. Es kann davon ausgegangen werden, dass bei denjenigen, die keine Rückmeldung abgegeben haben auch kein Interesse an einer Grundstücksvermarktung besteht. Es zeigt sich somit deutlich, dass in den kommenden Jahren nur eine geringe Anzahl an Baulücken einer steigenden Nachfrage nach Wohnbauflächen gegenübersteht. Die Nachfrage wird dabei sowohl von bereits in Uchingen ansässigen Familien als auch durch den gegenwärtigen allgemeinen Mangel an Wohnraum in der Region Stuttgart getrieben. Hier kann Uchingen insbesondere durch eine hervorragende verkehrliche Anbindung bauplatzsuchende überzeugen. Dies hat bereits dazu geführt, dass die Grundstücke im zweiten Bauabschnitt des Weilenberger Hofes schneller als geplant veräußert werden konnten. Der Stadt Uchingen selbst stehen somit derzeit keine Wohnbaugrundstücke mehr zur Veräußerung zur Verfügung.

Um dem Bedarf an Wohnbauland Rechnung zu tragen möchte die Stadt Uchingen daher die Entwicklung des dritten und letzten Bauabschnittes des Weilenberger Hofes in Angriff nehmen. Um eine möglichst verträgliche Einbindung des Gebietes in die sensible Landschaft zu gewährleisten, hat die Stadt im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens eine Mehrfachbeauftragung zur Erarbeitung eines Rahmenkonzepts sowie eines städtebaulichen Entwurfs durchgeführt. Beurteilungskriterien waren dabei u.a. die angemessene und konfliktarme Erschließung, Nutzungsverteilung und Nutzungsintensitäten, Freiraumqualitäten sowie die Vernetzung mit der Umgebung.

Um für die geplante Nutzung verbindliches Planungsrecht zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Durch das Bebauungsplanverfahren ist gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

2. Übergeordnete Planungen

Regionalplanung:

Im Regionalplan 2020 des Verband Region Stuttgart ist die Stadt Uhingen gem. PS 2.4.1.1 (Z) als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit (Siedlungsbereich) ausgewiesen. Die ausgewiesenen Siedlungsbereiche sollen explizit auch den Bedarf nach Wohnbauland aus Wanderungsbewegungen abdecken.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans darüber hinaus als Schwerpunkt des Wohnungsbaus – Vorranggebiet gemäß PS 2.4.4 dargestellt. In einem solchen Vorranggebiet genießt die Wohnbautätigkeit Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungen. Dabei ist eine Bruttoeinwohnerdichte von 90 EW/ha als Zielvorgabe einzuhalten.

Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Uhingen-Albershausen sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als geplante Wohnbaufläche sowie als geplante Grünfläche – Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Da die Festsetzungen des Bebauungsplans dieser Darstellung entsprechen, wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Bestehendes Planungsrecht

In einem kleinen Teilbereich der Haupterschließungsstraße (Verlängerung der Stauerlandstraße) überschneidet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Weilenberger Hof II“. Dieser setzt für die betroffene Fläche eine öffentliche Grünfläche fest.

Im übrigen Geltungsbereich existieren keine weiteren rechtskräftigen Bebauungspläne.

4. Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Süden des Stadtgebietes am Rand des bestehenden Wohngebietes Weilenberger Hof II. Es umfasst Teile der Flurstücke Nr. 5356, 5357, 5358, 5359, 5360, 5361, 5362 sowie 302/21.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan dargestellt.

5. Bestand

5.1 Örtliche Gegebenheiten, Topographie

Bei dem Plangebiet handelt es sich größtenteils um ackerbaulich genutzte Landwirtschaftsflächen. Umgeben ist das maßgebliche Grundstück von mehreren landwirtschaftlichen Wegen. Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft ein asphaltierter landwirtschaftlicher Weg in Richtung Schloss Filseck. Südlich des Plangebietes verläuft ein Weg mit demselben Ziel, beginnend am Charlottensee. Verknüpft sind die beiden Wege durch eine Verbindung am westlichen Rand des Plangebietes. Dieser Weg verläuft vom Eulenhof kommend entlang des Tobelbachs und des südlichen Gebietsrandes des Wohngebietes „Weilenberger Hof II“ in Richtung Charlottensee.

Das Gelände steigt vom Tobelbach im Westen um ca. 10 m in Richtung Osten an. Dabei bildet der am nördlichen Gebietsrand verlaufende landwirtschaftliche Weg eine Grenze, aber der das Gelände in Richtung Filstal hinabfällt.

5.2 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine ausgewiesenen Schutzgebiete.

Südlich des Plangebietes befinden sich folgende Schutzgebiete:

- Naturdenkmal Charlottensee (Schutzgebiet Nr. 81170510003)
- FFH-Gebiet „Rehgebirge und Pfuhlbach“ (Schutzgebiet Nr. 7224311)
- Waldbiotop „Altholz im Birkenhau NO Sparwiesen“ (Schutzgebiet Nr. 273231171273)
- Waldschutzgebiet „Baronenwald“ (Schutzgebiet Nr. 200330)

Östlich des Plangebietes befindet sich folgende Schutzausweisung:

- Biotop „Naturmaher Bachlauf nördlich Charlottenhof“ (Biotop Nr. 173231173519)

Im Süden und Norden grenzt das Plangebiet darüber hinaus unmittelbar an das Vogelschutzgebiet „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“ (Schutzgebiet Nr. 7323441) an.

5.3 Eigentum

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im Eigentum der Stadt Uhingen.

5.4 Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die Stauferlandstraße an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Diese wurde bei der Planung und Erschließung des Gebietes Weilenberger Hof II bereits entsprechend dimensioniert, um den zusätzlichen Verkehr aus dem Gebiet Weilenberger Hof III aufnehmen zu können.

Über die Anbindung der Stauferlandstraße an die Sparwieser Straße (K1415) ist über die Stadtmitte Uhingen zügig die Bundesstraße B10 und damit das überörtliche Verkehrsnetz erreichbar.

Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich am Kreisverkehr Sparwieser Str. / Bergstraße in fußläufig gerade noch akzeptabler Entfernung.

5.5 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

5.6 Denkmale

Im südlichen Randbereich des Planungsgebiets wurde um 1988 ein jungsteinzeitliches Steinbeil mit Schaftloch gefunden. Dieser Fund weist möglicherweise auf den Standort einer Siedlung aus dem jüngeren Abschnitt der Jungsteinzeit hin.

5.7 Gewässer/Oberflächenwasser

Südlich des Plangebietes befindet sich der Charlottensee. Dieser wird über den Tobelbach entwässert. Der Tobelbach verläuft zwischen dem bestehenden Wohngebiet Weilenberger Hof II und dem Plangebiet in nördlicher Richtung.

6. **Umweltbelange, Umweltbericht**

Durch die Umsetzung der Planung wird es zu unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft kommen (z.B. durch Baufeldfreimachung, Baumfällungen, Versiegelung von Flächen usw.).

Dem Bebauungsplan liegt gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil ein Umweltbericht bei. Der Umweltbericht untersucht die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Schutzgüter (z. B. Naturhaushalt, Landschaftsbild, Schutzgüter Mensch und Kultur, Sachgüter usw.).

Um die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen abzuschätzen wurden spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt und eine artenschutzrechtliche Beurteilung der Planung vorgenommen (s. nachfolgend 7. Artenschutz).

7. Artenschutz

Da aufgrund der Biotopausstattung des Plangebiets und dem näheren Umfeld ein Vorkommen von verschiedenen streng geschützte Arten nicht im vornherein sicher ausgeschlossen werden konnte und sich das Gelände auch für weitere Artgruppen potentiell als Habitat eignet, wurden im Jahr 2016 artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt.

Das Arteninventar wurde erhoben und eine artenschutzfachliche Beurteilung des Vorhabens erfolgt. Die detaillierten Ergebnisse der Erhebungen und fachlichen Beurteilungen sind dem Gutachten zu entnehmen (Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes, Stauss & Turni Gutachterbüro für faunistische Untersuchungen, 25.11.2016). Das vollständige Gutachten liegt als Anlage der Begründung bei.

Auszugsweise sind die Ergebnisse nachfolgend dargestellt:

„Im Plangebiet und Kontaktlebensraum wurden insgesamt 23 Vogelarten nachgewiesen. Eine Gesamtartenliste der im Gebiet nachgewiesenen Vogelarten mit Angaben zum Status, Bestandstrend in Baden-Württemberg, rechtlichen Schutzstatus und zur Gilde (Neststandorte) ist in Tabelle 1 dargestellt. Alle nachgewiesenen Vogelarten sind durch Artikel 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie europarechtlich geschützt.

Im Plangebiet selbst konnten keine Brutvogelarten festgestellt werden. Für 18 Vogelarten liegen ausreichende Hinweise auf ein Brutvorkommen im Umfeld des Plangebiets vor. Brutvogelarten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung sind hierbei Feldsperling, Goldammer, Star und Wacholderdrossel als Arten der landesweiten Vorwarnliste.

Die Goldammer ist mit zwei Revieren im Gehölzbestand entlang des Tobelbachs vertreten. Feldsperling, Star und Wacholderdrossel besiedeln mit einzelnen Revieren den waldartigen Gehölzbestand im weiteren Verlauf des Tobelbachs westlich des Plangebiets.

Durch Gehölzrodungen (z. B. im Bereich des Tobelbachs) während der Brut- und Aufzuchtzeit der vorgefundenen Vogelarten, können unbeabsichtigt auch Vögel und ihre Entwicklungsstadien (Eier, Nestlinge) getötet oder zerstört werden. Damit wäre der Verbotstatbestand nach § 44 (1) 1 BNatSchG erfüllt.

Das Eintreten des Verbotstatbestands lässt sich vermeiden, indem die Baufeldbereinigung außerhalb der Brutzeiten, in den Herbst- und Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchgeführt wird. Adulte Tiere können aufgrund ihrer Mobilität flüchten.

Durch Gehölzrodungen für die geplante Zuwegung im Bereich des Tobelbachs wird ein Revier der Goldammer in Anspruch genommen. Die Goldammer ist derzeit nicht gefährdet, wird aber auf der Vorwarnliste geführt. Durch die Betroffenheit nur eines Reviers bleibt die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang für diese Art gewahrt.

Die Bestände der Goldammer nehmen allerdings landesweit ab. Um weiteren Bestandsrückgängen entgegenzuwirken, werden daher Minderungsmaßnahmen empfohlen. Für den Verlust einer Fortpflanzungsstätte der Goldammer ist die Neuanlage von Hecken im räumlich funktionalen Zusammenhang zu empfehlen.“

Die vorgeschlagene Minderungs- und Ausgleichsmaßnahme ist durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

8. Geologie/Boden

Um zu prüfen, ob der im Plangebiet vorhandene Baugrund die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers erlaubt, wurde eine geologische Untersuchung mittels Rammkernsondierungen beauftragt.

Das getroffene Fazit der Untersuchung wird wie folgt angegeben:

„Der Untergrund besteht aus stark tonigem Verwitterungslehm über Tonen des Angulatensandsteins. Dadurch sind keine geeigneten Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte gegeben. Zudem sind ausgeprägte Staunässemerkmale vorhanden, im Westteil des Gebiets liegen in zwischengeschalteten Sand- und Kalksteinlagen außerdem gespannte Grundwasserverhältnisse vor. Dies erschwert eine Versickerung noch zusätzlich.

Aus unserer Sicht ist das betreffende Gebiet für die Versickerung von Niederschlagswasser deshalb nicht geeignet.“

Das vollständige Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt.

9. Schallschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind Aussagen zum Schallschutz im Städtebau zu treffen. Als maßgebliche Lärmquellen für das Plangebiet sind dabei die Bundesstraße B10 nördlich des Plangebietes in Tallage (Entfernung ca. 400 m) als externe Lärmquelle sowie die verlängerte Stauferlandstraße als Haupterschließungsstraße im Gebiet zu betrachten. Darüber hinaus wurde die Auswirkung des höheren Verkehrsaufkommens im Bereich der bestehenden Stauferlandstraße im Abschnitt „Weilenberger Hof II“ untersucht.

Das Gutachten kommt zu folgendem Fazit:

Im Untersuchungsgebiet werden durch die Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrs die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 an nahezu allen Gebäuden eingehalten. Lediglich an vier Häusern in der Nordostecke ergeben sich Überschreitungen von < 1 dB(A) im Nachtzeitraum. Aktive Schallschutzmaßnahmen werden unter Berücksichtigung der sehr geringen Überschreitungen nicht vorgeschlagen.

Der Nachweis für die bestehende Bebauung entlang der Stauferlandstraße ergab Beurteilungspegel, die sich in der Größenordnung der Orientierungswerte bewegen. Lediglich bei sehr geringen Abständen zur Straße oder wegen Überlagerung mit Anteilen aus der K 1415 ergeben sich Überschreitungen der Orientierungswerte von maximal 2 dB(A).

Im gesamten Gebiet sind keine gesundheitsschädlichen Einwirkungen aus Verkehrslärm zu erwarten.“

10. Planungsziele und Planungskonzeption

10.1 Verkehrliche Anbindung

Die Anbindung des Gebietes an das bestehende Verkehrsnetz geschieht über eine Haupterschließungsachse, ausgehend von der Stauferlandstraße. Diese bindet sowohl das bestehende Wohngebiet „Weilenberger Hof II“ als auch die geplante Erweiterung „Weilenberger Hof III“ über einen Kreisverkehr an die Sparwieser Straße (K 1415) an. Die Haupterschließungsstraße verläuft im Süden des Plangebietes in Richtung Nordosten. Ausgehend von dieser gehen fünf Stichstraßen in Richtung Norden ab, die jeweils in einem zentralen Quartiersplatz enden. Die weiterführende innere Erschließung im Norden erfolgt über drei untergeordnete Ringstraßen.

Die Haupterschließungsstraße wird mit einem Gesamtquerschnitt von 12,80 m ausgebaut, wovon 5,50 m auf die Fahrbahn, je 2,0 m auf einen begleitenden Parkstreifen beidseitig und je 1,50 m auf den parallel geführten Fußweg beidseitig entfallen. Die von der Haupterschließungsstraße abgehenden Stichstraßen werden mit einem Querschnitt von 5,50 m Fahrbahnbreite, separaten Parkstreifen und Fußweg auf der östlichen Seite ausgebaut. Die Ringstraßen im nördlichen Teil werden als gemischt genutzte Verkehrsflächen mit einem Querschnitt von 5,50 m ohne Parkierungstreifen und Fußweg ausgebaut.

Im Osten des bestehenden Wohngebietes „Weilenberger Hof II“ verläuft ein Fußweg, der entlang der vorhandenen Bebauung den Ortsrand an das Stadtgebiet anbindet. Dieser Fußweg wurde in der geplanten Erweiterung des Wohngebietes „Weilenberger Hof III“ aufgenommen und fortgeführt. Hierdurch wird eine fußläufige Querung des Gesamtgebietes von West nach Ost gewährleistet, die den Fußgänger über die Quartiersplätze ins Grüne und in die offene Landschaft im Osten führt. Das vorhandene landwirtschaftliche Wegenetz ist an die Haupterschließungsstraße angebunden. Aufgehend von den Ringstraßen knüpfen kurze Stichwege direkt an den nördlichen Wirtschaftsweg an. Diese dienen im Notfall auch als zusätzliche Zufahrten für Rettungsfahrzeuge in das Gebiet.

10.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird zum einen auf den Privatgrundstücken untergebracht (private Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen), zum anderen sind entlang der Haupterschließungsstraße und der Stichstraßen öffentliche Längsparkplätze vorgesehen, welche durch Baumpflanzungen gegliedert werden.

Um die nördlichen Ringstraßen gegenüber der Landschaft untergeordnet in Erscheinung treten zu lassen, sind entlang dieser nur wenige ausgewiesenen Parkierungsmöglichkeiten vorgesehen. Jedoch lässt der Straßenquerschnitt der Ringstraßen eine temporäre Parkierung zum kurzen Be- und Entladen zu. Durch die Abstufung der Erschließungsstraßen und Parkierungsmöglichkeiten werden die notwendigen Stellplatzflächen im Gebiet geschaffen und der ruhende Verkehr städtebaulich geordnet.

10.3 Bebauung

An den Randbereichen des Plangebietes soll eine aufgelockerte Bebauung entstehen, die sich zur freien Landschaft hin öffnet und nicht zu voluminös in Erscheinung tritt. Diese besteht vorwiegend aus Einzelhäusern, die sich harmonisch geschwungen entlang der Straßen, im Einklang mit der Topographie, ziehen. Durch die Aufteilung in mittelgroße Grundstücke kann auf den aktuellen Wohnbedarf in der Stadt reagiert werden. So können auf den Einzelhausgrundstücken auch kompakte Doppelhäuser untergebracht werden.

Im zentralen Bereich des Plangebietes werden, ausgehend von den Quartiersplätzen, verdichtete Mehrfamilienhäuser von Westen nach Osten untergebracht. Mit rund 6-8 oder 10 Wohneinheiten pro Mehrfamilienhaus kann somit auf den stetigen Einwohnerzuwachs in der Stadt Uhingen reagiert und dem Wohnflächenbedarf ausreichend Rechnung getragen werden. Ausgehend von den Quartiersplätzen erstrecken sich größere Grünzonen, die als Freibereiche für die Anwohner und Besucher aus dem Gebiet genutzt werden können. Die Quartiersplätze und Grünzonen werden durch einen Fußweg verbunden, wodurch sich eine ganzheitliche Freibereichszone im Zentrum des Plangebietes bildet. Durch die abwechselnde Stellung der Mehrfamilienhäuser nördlich und südlich der Freibereiche wird die Achse aufgelockert und die hiervon ausgehenden städtebaulichen Quartiere gegliedert.

Südlich der grünen Achse ist eine verdichtete Bebauung vorgesehen, die sich an der aktuellen Nachfrage nach alternativen Wohnformen wie beispielsweise Kettenhäuser, Gartenhofhäuser orientiert. Kettenhäuser stellen eine Alternative zur klassischen Reihenhausbebauung dar und sind aneinandergereihte, deutlich erkennbare Wohnhäuser mit kleineren Zwischenteilen aus Garagen oder Nebenräumen, deren Dachflächen auch oft als Terrassen genutzt werden können. Durch die Verkettung entstehen kompakte kleine Grundstückszuschnitte, die eine verdichtete Bebauung der Baufelder zulassen. Die Parzellierung der Baufelder lässt anderweitig ebenfalls eine klassische Einzelhausbebauung zu. Die geplante Größe der einzelnen Baufelder lässt eine flexible Aufteilung zu, sodass auch kleinere oder größere Grundstücke vorgesehen werden können.

Die Gebäude sind alle nach Süden, Westen oder Südwesten orientiert und an den abfallenden Hang ausgerichtet. Durch die geschwungene Straßenführung, die Abwechslung der Gebäudestellungen und die in die Landschaft fließenden Freiräume und Grünstrukturen entstehen interessante Blicke im Gebiet und von außen auf das Gebiet.

10.4 Freiraum/Landschaftsplanerische Konzeption

Durch das gewählte Erschließungssystem und die Gliederung der geplanten Baufelder entsteht inmitten des Plangebietes eine zentrale grüne Achse mit hoher Aufenthaltsqualität. Entlang dieser Achse gliedern sich Quartiersplätze und öffentliche Freibereiche an, die eine Verzahnung

des Gebietes mit der freien Landschaft im Osten und Westen erlauben. Durch eine abwechslungsreiche Gliederung und Parzellierung der einzelnen Baufelder entstehen zwischen den Wohnhäusern Grünbereiche, die eine Durchgrünung des Gebietes von Norden nach Süden gewährleisten.

Durch die privaten Grünbereiche und die angelegten fußläufigen Verbindungen von West nach Ost, sowie von Nord nach Süd, entsteht eine Verknüpfung mit den randlichen Grünzonen. Im Osten des Plangebietes ist eine größere öffentliche Grünfläche als Spiel-, Aufenthalts- und Freiraumzone mit entsprechender, landschaftsverträglicher Gestaltung vorgesehen, die zum einen als optischer Abschluss der geplanten Bebauung, zum anderen dem Übergang in die freie Landschaft dient.

Durch eine Auflockerung der Bebauung in Richtung Südosten in einem ausreichenden Abstand der Baukörper zur Waldgrenze wurde dem angrenzenden Baronenwald Rechnung getragen. Eine fußläufige Anbindung an den Wald mit seiner Erholungsfunktion sowie an den südlich gelegenen Charlottensee konnte durch zwei Fußwegeverbindungen ausgehen aus dem Plangebiet geschaffen werden.

10.5 Entwässerung, Wasserversorgung

Im Zusammenhang mit der Erschließung der Baugebiete Weilenberger Hof I und II wurde die Niederschlagswasserableitung des Gesamtgebietes im Mischsystem konzipiert. Sowohl die Ableitungssammler in der Bergstraße, Grünenbergstraße und Sparwieser Straße als auch das Regenüberlaufbecken 772a sind auf die Ableitung und Behandlung des Gesamtwasserabflusses im Mischsystem ausgelegt.

Für das Gebiet Weilenberger Hof III wird dieses Entwässerungssystem weitgehend beibehalten. Der überwiegende Teil der Grundstücke soll im Mischsystem entwässert werden, die hierzu nötigen Kanäle sollen an die entsprechenden Bestandskanäle angeschlossen werden. Die äußere Zeile der Bebauung entlang der Haupteerschließungsstraße sowie der ersten, von dieser abgehenden Stichstraße sollen in einem modifizierten Mischsystem entwässert werden. Dabei sollen lediglich das häusliche Schmutzwasser sowie behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser dem Mischwasserkanal zugeführt werden. Nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser soll über einen Graben in den Vorfluter Dobelbach eingeleitet werden.

Das für die Wasserversorgung nötige Leitungsnetz wird an das bestehende Leitungsnetz im Gebiet Weilenberger Hof II angeschlossen.

11. **Planungsrechtliche Festsetzungen**

11.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan entsprechend der städtebaulichen Planung und dem gewünschten Gebietscharakter als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Nutzungen, die dem Charakter des Gebietes widersprechen und zu Konflikten führen würden sind ausgeschlossen. Dies betrifft Anlagen für kirchliche und für sportliche Zwecke, diese sollen in zentraler Lage bzw. an den im Sportstättenentwicklungskonzept dargestellten Standorten angesiedelt werden.

Diese beiden Nutzungen sind zudem in der Regel mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen, insbesondere während der besonders schützenswerten Morgen- und Abendstunden sowie am Wochenende, verbunden. Diese zusätzliche Belastung soll für die Bewohner, auch des angrenzenden Weilenberger Hof II, durch den Ausschluss der Nutzungen vermieden werden.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden, da sie ebenfalls dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen, ausgeschlossen.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Regelung zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe, Gebäudehöhe) geregelt.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung lässt eine der Lage und städtebaulichen Prägung des Plangebietes entsprechende, verträglich dichte, auf den Bestand und die umgebende Bebauung abgestimmte, bauliche Nutzung bzw. Gebäudekubatur zu.

Im Zentrum des Gebietes, angrenzend an die Quartiersplätze (Nutzungsschablone 3), sowie im Bereich der Hauptschließungsstraße (Nutzungsschablone 4) soll eine städtebauliche Verdichtung stattfinden. Aus diesem Grund sind in diesen Bereichen die höchsten zulässigen Gebäudehöhen festgesetzt.

In den randlichen Bereichen des Gebietes (Nutzungsschablonen 1 u. 2) sind die maximal zulässigen Gebäudehöhen niedriger festgesetzt, da hier städtebaulich das klassische Einfamilienhaus gewünscht ist.

11.3 Bauweise

Da der Bereich der Nutzungsschablone 1 entlang des Südrandes des Gebietes im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild von hoher Bedeutung ist, sind hier nur Einzelhäuser zulässig. Dadurch soll ein einheitliches Ortsbild mit hoher Durchlässigkeit geschaffen werden.

In den weiteren Bereichen, in denen eine kleinteiligere Bebauung vorgesehen ist (Nutzungsschablone 2), sind neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zulässig. In den Bereichen mit einer verdichteten Bebauung gilt hingegen die offene Bauweise.

Eine Besonderheit stellen die Bereiche der Nutzungsschablone 4 dar. In diesen Bereichen sollen verdichtete Wohnformen mit Reihen- oder Kettenhäusern entstehen. Daher ist eine abweichende Bauweise ohne seitlichem Grenzabstand festgesetzt.

11.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Durch die festgesetzten Baugrenzen werden zum einen zwischen der Bebauung durchgängige Grünzonen geschaffen, die von Bebauung weitestgehend freigehalten sind, zum anderen die Bebauung in gewünschtem Maße von den Erschließungsstraßen und der umgebenden Landschaft abgesetzt, darüber hinaus die Straßenräume von zu dichter Bebauung freigehalten und ein abgestufter Übergang zur freien Landschaft gewährleistet.

11.5 Stellplätze und Garagen

Um den öffentlichen Raum nicht zu stark durch Bebauung einzuengen und zwischen den Bauzeilen, auf der straßenabgewandten Seite, soweit wie möglich von Bebauung freigehaltene Garten- und Freibereiche zu erhalten, sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Im Bereich der städtebaulichen Verdichtung (Nutzungsschablonen 3 u. 4) wird eine höhere Anzahl an Stellplätzen erforderlich. Um diese Bereiche nicht durch eine übermäßige Bebauung mit Garagen, Carports etc. zu belasten, sind die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen. Da die Auswirkungen von Tiefgaragen auf das Stadt- und Landschaftsbild geringer ist als von oberirdischen Bauten, sind diese auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

11.6 Nebenanlagen

Um übermäßige Überbauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Nebenanlagen zu verhindern, sind diese in ihrer zulässigen Art, Anordnung, Lage und Kubatur begrenzt.

11.7 Anzahl der Wohneinheiten

Im Bereich der Nutzungsschablonen 1 u. 2 ist die zulässige Anzahl an Wohneinheiten auf max. 2 WE pro Gebäude beschränkt. Dadurch soll der Charakter der Einfamilienhausbebauung gestärkt werden.

In den Bereichen der städtebaulichen Verdichtung wird auf eine Beschränkung der maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten verzichtet.

11.8 Öffentliche Grünflächen

Zur Sicherung der Kaltluftabflussbahnen entlang des Tobelbaches werden die angrenzenden Flächen als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Am östlichen Gebietsrand soll durch eine kleine, parkartig gestaltete Grünfläche der Übergang zur freien Landschaft hin gesichert werden.

11.9 Pflanzgebote

Um den Straßenraum und die privaten Hausgärten zu durchgrünen sind Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt.

Zur Eingrünung des Gebietes sind flächenhafte Pflanzgebote zur Entwicklung von Wiesen und Gehölzstrukturen festgesetzt. Am nördlichen Gebietsrand soll darüber hinaus eine Baumreihe, bestehend aus Winterlinden, entlang des landwirtschaftlichen Weges angelegt werden.

Um einen möglichst gebietstypischen Bewuchs zu gewährleisten wurden Empfehlungen zur Verwendung geeigneter Arten angegeben.

12. **Örtliche Bauvorschriften**

12.1 Dachform, Dachneigung

Im Plangebiet soll eine insgesamt abwechslungsreiche und vielfältige Dachlandschaft entstehen, die sich jedoch in die vorhandene Dachlandschaft integriert und trotz der verschiedenen Dachformen ruhig in Erscheinung tritt.

Im Bereich der verdichteten Bebauung mit Mehrfamilienhäusern sind ausschließlich Flachdächer vorgesehen, so dass diese als Sonderbauform in Erscheinung treten.

In den Gebietsbereichen, die für eine Bebauung mit klassischen Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen sind, sind neben Flachdächern auch geneigte Dächer (Satteldach, Pultdach, Zelt Dach) zulässig. Durch die gewählten Dachneigungen soll trotz der Vielfalt an Dachformen ein harmonisches Ortsbild gewährleistet werden. Im Bereich der Nutzungsschablone 2 sollen am nördlichen und westlichen Gebietsrand Pultdächer nur Hangparallel zugelassen werden, so dass sich diese besser in die Topografie und das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind generell auch mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern zulässig, da der Einfluss dieser in Hinblick auf das Erscheinungsbild der Dachlandschaft von untergeordneter Bedeutung ist.

12.2 Dachdeckung und Dachbegrünung

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

Unattraktive Kiesschüttungen oder bituminöse Eindeckungen sind sehr störend für das Ortsbild, da die Bebauung aufgrund der Topographie eine starke Fernwirkung entfalten wird. Aus diesem Grund sind Flachdächer min. extensiv zu bepflanzen. Hierdurch wird darüber hinaus mit zumutbarem Aufwand der Wasserabfluss abgemindert, Lebensraum geschaffen und das Quartier weiter durchgrünt.

12.3 Dachaufbauten

Solange Dachaufbauten nicht überhandnehmen, sind diese im vorliegenden Ortsbild durchaus verträglich. Dachgauben werden deshalb in ihrer maximal zulässigen Ausgestaltung 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 bei einer städtebaulich verträglichen Vielfalt dennoch eine harmonische Dachlandschaft zu bewahren. Hierzu ist die zulässige Länge der Dachgauben beschränkt.

12.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Zum Erhalt der Durchgrünung des Gebietes sind alle nicht bebauten Flächen als Grünflächen anzulegen. Lose Steinschüttungen oder Versiegelungen, welche das Ortsbild negativ beeinträchtigen, sind folglich nicht zulässig. Dies trägt auch zur Einbindung des Plangebiets in den umgebenden sensiblen Landschaftsraum bei.

12.5 Einfriedungen und Stützmauern

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.

12.6 Stellplätze

Das geplante Straßensystem im Gebiet funktioniert nur dann, wenn der öffentliche Raum nicht in übermäßigem Maße durch privat abgestellte Fahrzeuge belastet wird. Die Verkehrsflächen sollen überwiegend dem fließenden und Fußgängerverkehr vorbehalten bleiben. Aus diesem Grund wird gemäß § 74 Abs. 2 LBO von der nach § 37 Abs. 1 LBO vorgegebenen erforderlichen Stellplatzzahl von 1,0 pro Wohneinheit abgewichen und auf 1,5 Stellplätze je Wohn-einheit erhöht, so dass die Fahrzeuge großteils auf den privaten Grundstücken untergebracht werden.

12.7 Zisternen

Um möglichst wenig Wasser aus dem Gebiet abzuleiten und um einen schonenden Umgang mit der Ressource Wasser zu ermöglichen, wird die Errichtung von Retentionszisternen zur Nutzung des Niederschlagswassers (Gartenbewässerung, Toilettenspülung, ...) vorgeschrieben.

13. Bodenordnung

Die Flächen befinden sich vollständig in öffentlichem Eigentum.

14. Städtebauliche Kenndaten / Bruttowohndichte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 84.744 m² (ca. 8,5 ha).

Gesamtfläche Bebauungsplan	84.744 m²	100 %
Verkehrsflächen	18.502 m ²	21,8 %
Grünflächen	18.066 m ²	21,3 %
Flächen für Versorgungsanlagen	36 m ²	0,1 %
Wohnbauflächen	48.139 m²	56,8 %

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