



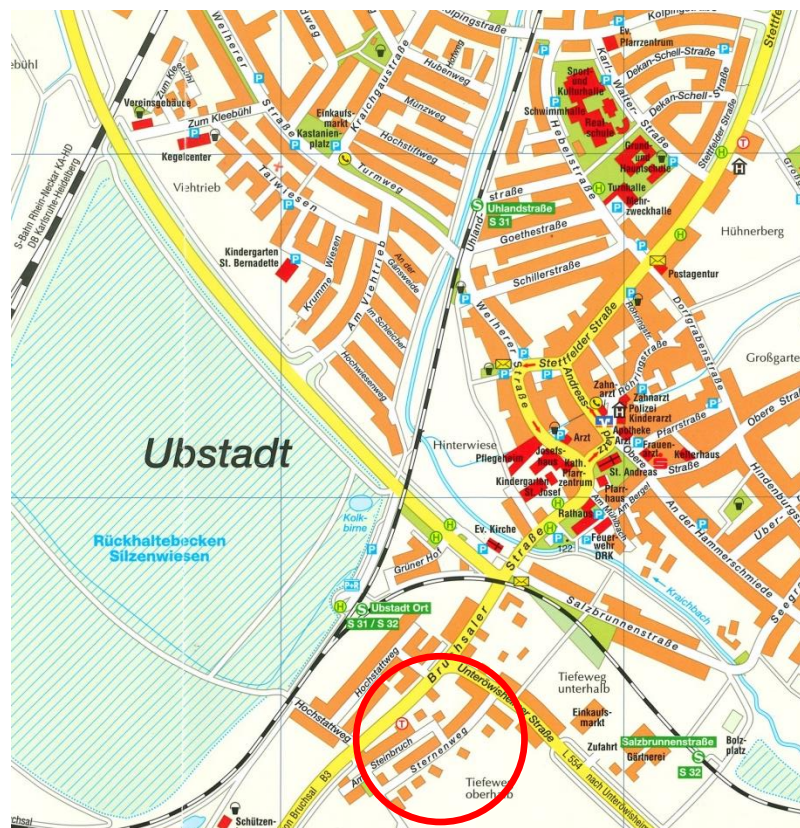
## Begründung

zum Bebauungsplan „Tiefeweg-Sternen“, 1. Änderung,  
Gemeinde Ubstadt-Weiher, Ortsteil Ubstadt

### I. Lage des Plangebietes, vorhandene Nutzung

Der „Sternenweg“ liegt im Norden des Ortsteiles Ubstadt.

Die Erschließung und Bebauung dieses Straßenzuges erfolgte in den 60-er Jahren auf der Grundlage des nach wie vor rechtskräftigen Bebauungsplanes „Tiefeweg Oberhalb“.



**Auszug aus dem Ortsplan von Ubstadt**

Im Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes befinden sich zwei Wohngebäude. Die an die Bebauung angrenzenden Flächen werden in Form von Ziergärten gärtnerisch genutzt. Die überplanten Flächen sind als „weitestgehend eben“ zu bezeichnen.

Die Gemeinde Ubstadt-Weiher beabsichtigt innerhalb der nächsten Jahre süd-östlich des Plangebietes, auf der Grundlage des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes, ein ca. 7 ha großes Neubaugebiet zu erschließen. Hierfür werden derzeit die für eine Realisierung des Baugebietes erforderlichen Umlegungsgespräche geführt.

## II. Anlass der Bebauungsplan-Aufstellung

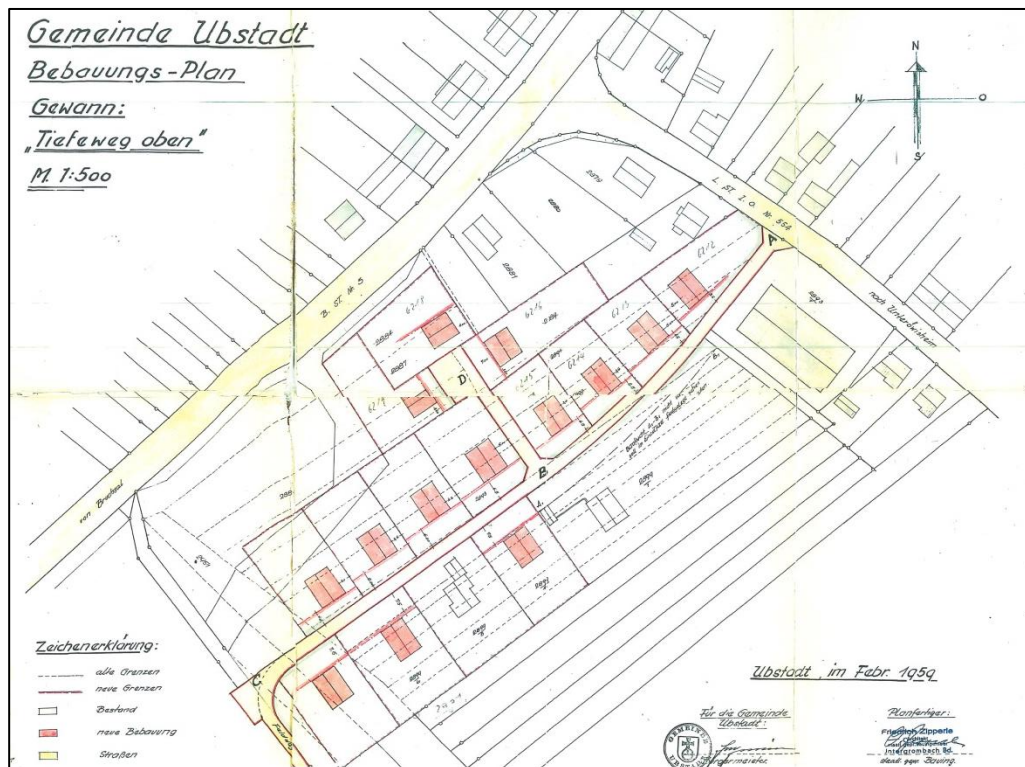
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Ubstadt-Weiher innerhalb des Plangebietes eine städtebaulich abgestimmte Nachverdichtung auf den straßenabgewandten Grundstücksteilen zu ermöglichen.

Die Planung geht damit auf die nach wie vor in der Gemeinde bestehende große Nachfrage nach Wohnbauflächen ein.

Die Zielsetzung entspricht dem an mehreren Stellen des Gemeindegebietes planerisch umgesetzten Grundsatz, bestehende Bauflächen zukünftig intensiver zu nutzen und damit die vorhandenen städtebaulichen Strukturen zu erhalten und zu stärken.

## III. Rechtliche Grundlagen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Tiefeweg-Sternen“ werden die rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Tiefeweg Oberhalb“ aufgehoben. Dieser stammt in der Ursprungs-Fassung aus dem Jahr 1962 und hat in seiner Aussagedichte den Charakter eines Baufluchtenplanes.



**Abbildung aus dem zeichnerischen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes**

Das Verfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Tiefeweg-Sternen“ wird auf der Grundlage des § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im „vereinfachten Verfahren“ durchgeführt.

Grundlagen für die Änderung des Bebauungsplanes sowie für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl.S.1728), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

Auf den Erlass einer Satzung über Örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg wird verzichtet. Der mit der Planaufstellung für den Geltungsbereich außer Kraft gesetzte Bebauungsplan beinhaltete zwar gestalterische Vorgaben hinsichtlich der Dachausbildung, welche jedoch aufgrund mehrfach ausgesprochener Befreiungen praktisch keine Grundlage mehr für die Beurteilung der Zulässigkeit von Gebäuden und Freiflächen darstellen kann.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ubstadt-Weiher entwickelt. Dieser stellt hier eine bestehende Wohnbaufläche dar.

#### **IV. Städtebauliche Erläuterungen**

Es ist ein erklärtes Ziel der Gemeinde Ubstadt-Weiher, mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf die voraussichtlichen planungsrechtlichen Vorgaben des an den Geltungsbereich zukünftig angrenzenden Neubaugebietes einzugehen.

Darüber hinaus soll die städtebauliche Struktur der Bebauung „Am Sternenweg“ erhalten bleiben.

Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze werden die nachfolgend erläuterten Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

##### **1. Art der baulichen Nutzung**

In Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan, welcher keine Gebietsausweisung vornimmt, jedoch im Gestaltungsplan einzelne Wohnhäuser darstellt, wird die Baufläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die gemäß der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen, jedoch sich nicht in die Struktur der Bestandsbebauung einfügenden Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden hierbei nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit ausgeschlossen.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

Der neu aufgestellt Bebauungsplan lässt, in Anlehnung an die Bestandsgebäude, eine zweigeschossige Bebauung mit einer maximal zulässigen Höhe von 9,50 m zu. Bezugspunkt dieser Höhenangabe ist die Mittelachse der vorhandenen Straße „Am Sternenweg“. Sie wird gemessen in der Mitte des Gebäudes, bzw., bei einer rückwärtigen Bebauung, in der Mitte der dieses Gebäude erschließenden Zufahrt.

## **3. Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen**

Entgegen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, der bisher lediglich entlang der Straße „Am Sternenweg“ eine einzuhaltende Bauflucht auswies, formuliert das aktualisierte Planungsrecht, durch die Festsetzung von Baugrenzen, die Flächen des Grundstückes, auf denen zukünftig eine Bebauung zulässig ist. Das festgesetzte Abstandsmaß von 7,50 m zur Straßenbegrenzungslinie entspricht dem bisherigen Planungsrecht. Die straßenabgewandte Baugrenze hält im Süd-Osten zu den Flächen des zukünftigen Neubaugebietes einen Mindestabstand von 6,00 m ein.

Die getroffene Festsetzung ermöglicht somit eine Bebauung, auch auf den rückwärtigen Grundstücksteilen, ohne dass hierdurch die Belange der Bewohner des geplanten Neubaugebietes unverhältnismäßig beeinträchtigt werden.

## **4. Bauweise**

In Anlehnung an die Bestandsbebauung werden im Geltungsbereich ausschließlich Einzelhäuser zugelassen.

## **V. Belange des Landschafts- und Naturschutzes**

Der Bebauungsplan „Tiefeweg-Sternen“ der Gemeinde Ubstadt-Weiher wird auf der Grundlage des § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt.

Von der Ausarbeitung eines Umweltberichtes, einschließlich einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, wird aufgrund dieser Rechtsgrundlage, aber auch aufgrund des Umstandes, dass das Plangebiet bereits vollumfänglich bebaut ist, abgesehen.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes stellt eine Weiterentwicklung der Festsetzungen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes in Form einer „Angebotsplanung“ dar.

Nicht beantwortet werden kann somit die Frage ob und zu welchem Zeitpunkt das mit der Aufstellung des Bebauungsplanes formulierte Angebot einer Nachverdichtung wahrgenommen wird. Aufgrund dieses Sachverhaltes erscheint es der Gemeinde nicht sinnvoll zu sein, zum derzeitigen Zeitpunkt eine artenschutzrechtlichen Untersuchung durchführen zu lassen.

Es wird jedoch, wie bei allen innerörtlichen Baumaßnahmen, darauf hingewiesen, dass hinsichtlich des Artenschutzes grundsätzlich die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes zwingend einzuhalten sind. Dieses gilt im vorliegenden Fall insbesondere für die Baufeldräumung. Die gesetzlich vorgegebenen Eingriffszeit-

räume, insbesondere beim Fällen von Gehölzen, sind zwingend zu beachten (außerhalb der Brutzeiten im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar eines Jahres).

Vor einer Inangriffnahme von Baumaßnahmen ist eine fachliche Begutachtung des Baufeldes und seiner Umgebung hinsichtlich besonders geschützter Arten vorzunehmen.

## **VI. Ver- und Entsorgung des Plangebietes**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Leitungen bzw. Netze der Versorgungsunternehmen bzw. der Gemeinde Ubstadt-Weiher.

## **VII. Erschließungsbeiträge**

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes löst für die Grundstückseigentümer nicht die Erhebung zusätzlichen Erschließungsbeiträge gemäß der §§ 127 ff. BauGB aus.

Die Erschließung rückwärtiger Grundstücksteile erfolgt jeweils über das eigene Bestandsgrundstück. Die hierdurch entstehenden Kosten

sind in vollem Umfang durch den Grundstückseigentümer zu tragen.

Aufgestellt : Sinsheim, 17.03.2021 / 30.04.2021 – GI/Ru

STERNEMANN  
UND GLUP   
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM  
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Tony Löffler, Bürgermeister

Architekt