



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	04.05.2011		
Geschäftszeichen	SUB IV-HK		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 28.06.2011	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 188/11

---

**Betreff:** Bebauungsplan "Meersburger Straße - Süd"  
Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung sowie Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange

**Anlagen:**

1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
1	Bebauungsplanentwurf	(Anlage 2)
1	Entwurf textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
1	Entwurf Begründung	(Anlage 4)

**Antrag:**

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Meersburger Straße Süd" innerhalb des im Plan vom 02.05.2011 (Anlage 2) eingetragenen Geltungsbereiches zu beschließen.
2. Die öffentliche Auslegung i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Jescheck

---

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 3,C 3,II,OB,VGV _____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

## Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung  
Bebauungsplan für die Arrondierung des Wohngebietes „Am Unterweiler Weg“, Wiblingen.
2. Rechtsgrundlagen
  - a) § 1 Abs. 3 und 8, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4 a Abs. 2 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619).
  - b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416).
3. Geltungsbereich  
Der räumliche Geltungsbereich umfasst Teilbereiche der Grundstücke: Flst. Nr. 395, 400, 401, 403, 404 und 500 der Gemarkung Ulm, Flur Wiblingen.
4. Änderung bestehender Bebauungspläne  
Mit diesem Bebauungsplan wird der Bebauungsplan "Am Unterweiler Weg", Plan. Nr. 189/3, in Kraft seit 10.09.2009 in der entsprechenden Teilfläche seines Geltungsbereiches geändert:
5. Sachverhalt
  - 5.1 Ausgangslage, geplante Neugestaltung  
Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken für den Bau von Einfamilienhäusern soll, auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenplanes „Wiblingen – Eschwiesen“ vom Juli 2007, das Wohngebiet Am Unterweiler Weg am südöstlichen Ortsrand von Wiblingen (75 % der Baugrundstücke sind hier bereits vergeben) arrondiert und 21 weitere Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden. Wie bereits im Baugebiet Am Unterweiler Weg soll ein moderat verdichtetes Einfamilienhausgebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern und Hausgruppen mit einer großen Vielfalt und Variabilität an Bauformen und Gebäudetypen entstehen. Die Größe der Baugrundstücke liegt im Mittel bei rund 480 m<sup>2</sup>.  
  
Der rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt Wohnbaufläche – Planung dar.  
  
Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Wiblinger Ring bzw. die Verbindungsstraße zur Unterweiler Straße mit Kreisverkehrsplatz an der Gebietszufahrt. Der inneren Erschließung dient die nördlich an das Plangebiet angrenzende Meersburger Straße. Diese Straße hat auch Erschließungsfunktion für das Wohngebiet Am Unterweiler Weg.

## 5.2 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Sicherung für die geplante Arrondierung des Wohngebietes „Am Unterweiler Weg“ gewährleisten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist insgesamt eine Größe von ca. 1,6 ha auf.

Es sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- |   |  |
|---|--|
| - Art der baulichen Nutzung:                                      | Allgemeines Wohngebiet (WA). Von den allgemein zulässigen Nutzungen werden die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Die allgemein zulässigen nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale Zwecke sind nur als Ausnahme zulässig. Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen nur nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden. |
| - Maß der baulichen Nutzung:                                      | - max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Bereich der Einzelhäuser 0.35<br>- max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, zum Teil zwingend, zum Teil als max. zulässige Zahl<br>- max. zulässige Gebäudehöhe - OK von Gebäuden, zum Teil zwingend, zum Teil als Maximalhöhe  |
| Bauweise  | Offene Bauweise zum Teil Einzelhäuser, zum Teil Hausgruppen  |
| - überbaubare Grundstücksfläche:                                  | durch Baugrenzen   |
| - Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Gebäude               | max. 2 WE / Gebäude  |
| - Flächen und / oder Maßnahmen zum Ausgleich i.S. des § 1a BauGB. | Die Kompensation erfolgt komplett innerhalb des Plangebietes   |
| - Örtliche Bauvorschriften  | Die Festsetzungen sind zugunsten der individuellen Baufreiheit auf ein Minimum reduziert. Sie betreffen die Gestaltung der Hauptgebäude, der Garagen und der Freiflächen   |

### 5.3 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage von § 4 a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren erstellt. Dabei wird die Möglichkeit genutzt, von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen. Sie ist bereits im Zusammenhang mit der Diskussion des städtebaulichen Rahmenplanes Wiblingen - Eschwiesen erfolgt. Der betroffenen Öffentlichkeit wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### 5.4 Das von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht beauftragte Büro meister.architekten hat in Abstimmung mit dieser den Entwurf des Bebauungsplanes "Meersburger Straße Süd" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 02.05.2011 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 02.05.2011 öffentlich ausgelegt werden kann.

Nähere Erläuterungen erfolgen in der Sitzung des Fachbereichsausschusses.