

109

Uhingen

Landkreis Göppingen

BEBAUUNGSPLAN mit örtlichen Bauvorschriften

„BLEICHEREI“

Uhingen, 18.10.2002/29.08.2003

M 1 : 1000

gefertigt:

Dipl. Ing. Dickmann

Stadtplaner Architekt BDA

Bürgermeisteramt:

Aufstellungsbeschluss:		am 22.01.1993
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt Nr. 4/1993		am 30.01.1993
frühzeitige Bürgerbeteiligung (3 Abs. 1 BauGB) Feststellung des Entwurfs durch den Gemeinderat	vom 01.02.1993	bis 17.02.1993
1. Planauslegungsbeschluss		am 14.07.1995
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs. 2 Nr.2 BauGB) im Amtsblatt Nr. 33		am 19.08.1995
Entwurf mit Begründung öffentl. ausgelegt	vom 28.08.1995	bis 28.09.1995
<u>Nochmalige Feststellung des Entwurfs durch den Gemeinderat</u> 2. Planauslegungsbeschluss		am 03.11.1995
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung im Amtsblatt Nr. 46/1995		am 18.11.1995
Entwurf mit Begründung öffentl. ausgelegt	vom 27.11.1995	bis 27.12.1995
3. Planauslegungsbeschluss		am 15.10.1999
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung im Amtsblatt Nr. 42/1999		am 23.10.1999
Entwurf mit Begründung öffentl. ausgelegt	vom 02.11.1999	bis 02.12.1999
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB und § 74 LBO)		am 11.02.2000
<u>Nochmaliges Aufgreifen des Verfahrens</u> Planauslegungsbeschluss		am 18.10.2002
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung im Amtsblatt Nr. 47		am 23.11.2002
Entwurf mit Begründung öffentlich ausgelegt	vom 02.12.2002	bis 02.01.2003
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB und § 74 LBO)		am 29.08.2003

Ausgefertigt: Uhingen, 27. November 2003

Bürgermeister

Walter

Inkrafttreten (§ 12 BauGB) durch öffentliche Bekanntmachung
im Amtsblatt Nr. 49

Rechtsverbindlich

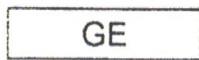
vom 06.12.2003
ab 06.12.2003

Uhingen, 08.12.2003

Bürgermeister



Zeichenerklärung



Gewerbegebiet

§ 9(1) BauGB



Grünflächen:
öffentliche Grünflächen,
Straßenbegleitgrün,
Uferbereich der Fils

§ 9(1) 15 BauGB



private Grünflächen,
Parkanlage



Flächen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:
Uferbereich der Fils

§ 9(1) 20 BauGB



öffentliche Verkehrsflächen:
gemischt genutzte Verkehrsflächen

§ 9(1) 11 BauGB



Sichtfelder



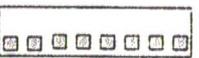
Versorgungsflächen
Trafostation

§ 9(1) 12 BauGB



Wasserfläche:
Bleicherei Kanal

§ 9(1) 16 BauGB



Flächen deren Böden mit
umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

§ 9(5) 3 BauGB

0,4

Grundflächenzahl

§ 9(1) 1 BauGB

Z=II

Zahl der Vollgeschosse
als Höchstgrenze



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Bauweise:

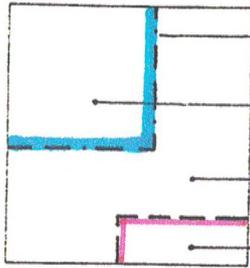
§ 9(1) 2 BauGB

o

offene Bauweise

a

abweichende Bauweise



- Baugrenze § 23(3) BauNVO
- überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO
- nicht überbaubare Grundstücksfläche § 25 (5) BauNVO
- überdachte Stellplätze und Garagen § 9 (1) 4 BauNVO

Pflanzbindung § 9 (1) 25b BauGB



für flächenhafte Bepflanzung



für Einzelbäume

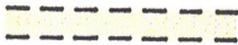
Pflanzgebot § 9 (1) 25a BauGB



für flächenhafte Bepflanzung



für Einzelbäume



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten § 9 (1) 21 BauGB belastete Flächen

FD

Flachdach

§ 74 LBO

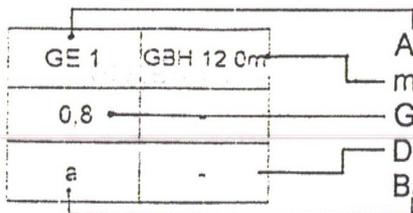
SD 20°-45°

Satteldach mit zulässiger Dachneigung

GBH 12,0m

maximale Gebäudehöhe

Füllschema der Nutzungsschablonen



Art der Nutzung

maximale Gebäudehöhe, bzw. Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl

Dachform, Dachneigung

Bauweise



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

§ 9 (7) BauGB

BEBAUUNGSPLAN "BLEICHEREI"

RECHTSFESTSETZUNGEN VOM 18.10.2002/29.08.2003

Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- **das Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (Bundesgesetzblatt - BGBl. I S. 2141), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902) und durch Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108), berichtigt durch die Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 Abs. 1 Nr. 1 vom 05.04.2002 der Verordnung zur Ersetzung von Zinssätzen (BGBl. I S. 1250).
- **die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes** (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 754)
- **die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.**

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB und BauNVO

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

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

1.1.1. GE Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, siehe Planeinschrieb

1.1.2 Gliederung des Gewerbegebiets gemäß (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO nach der Art der zulässigen Nutzung und der Art der Betriebe gegliedert.

a) Gewerbegebiet 1 (GE 1)

Zulässig sind (§ 8 Abs. 2 BauNVO)

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):

Aus 1. Einzelhandelsbetriebe mit ortskernrelevanten Sortimenten

b) Gewerbegebiet 2 (GE 2)

Zulässig sind (§ 8 Abs. 2 BauNVO):

2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und Öffentliche Betriebe,
 3. Tankstellen,
 4. Anlagen für sportliche Zwecke
- Aus 1. Einzelhandelsbetriebe mit ortskernrelevanten Sortimenten

c) Gewerbegebiet 3 (GE 3)

Zulässig sind (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO):

Aus 1. Sozial- und Sanitärgebäude.

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude soweit es sich nicht um Sozial- und Sanitärgebäude handelt
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke

Als ortskernrelevante Sortimente werden definiert:

Nahrungs- und Genussmittel einschließlich der Betriebe des Ernährungshandwerks,
 Drogerien u. a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika),
 Apothekerwaren
 Blumen, zoologischer Bedarf,
 Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonstige Textilwaren, Wolle u. ä.,
 Schuhe, Lederwaren- und Galanteriewaren,
 Sportkleidung, Sportgeräte,
 optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren,
 Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren,
 Uhren, Schmuck, Silberwaren,
 Musikalien,
 Elektroartikel

1.1.3 Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind die Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO nicht zulässig.
 Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind zulässig.

Im Gewerbegebiet GE 3 sind die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig.

2.0.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)2.1.0 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Im Gebietsteil GE 1 wird die zulässige Grundfläche durch eine Grundflächenzahl begrenzt (siehe Einschrieb), in den Gebietsteilen GE 2 und GE 3 durch die Angabe der zulässigen Grundfläche in Quadratmetern (siehe Einschrieb).

2.2.0 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

Die im Plan im Gebietsteil GE 1 eingetragenen zulässigen Höhen sind die maximalen Gebäudehöhen bezogen auf das vorhandene Gelände. Ausnahmen sind auf kleiner Grundfläche für notwendige technische Einrichtungen (Kamine, Aufzüge usw.) zulässig.

In den Gebietsteilen GE 2 und GE 3 gilt die im Plan eingetragene Zahl der Vollgeschosse mit den folgenden zulässigen maximalen Gebäudehöhen, bezogen auf die vorhandene Erdgeschoss-Fussbodenhöhen:

Z = I 4,0 m Z = II 11,0 m

2.2.1 Höhe von Lagerstapel- und Lagerüberdachung

Lagerstapel und Lagerüberdachung sind bis 5,0 m zulässig, bezogen auf das vorhandene Gelände

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

1. Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

2. Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung

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

Nebenanlagen wie z.B. Werbeanlagen, Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5.0.0 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehinderten Bebauung, Einfriedigung und Nutzung freizuhalten.

Die Bepflanzung ist bis max. 0,8 m Höhe zulässig. Baumstämme, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und Verkehrszeichen sind, soweit sie die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge nicht verdecken, zulässig.

6.0.0 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche, Parkanlage.

7.0.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Einschrieb im Plan

7.1.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht I

Im festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sind die Stadt Uhingen und die weiteren Erschließungsträger berechtigt, unterirdisch Ver- und Entsorgungsleitungen einzulegen und zu unterhalten sowie diese Flächen zu befahren und zu begehen.

7.2.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht II

Im festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sind die Stadt UHINGEN und die weiteren Erschließungsträger berechtigt, unterirdisch Ver- und Entsorgungsleitungen einzulegen und zu unterhalten sowie diese Flächen zu befahren und zu begehen. Das Recht zum Begehen und Befahren steht auch den zuständigen Behörden des Landes Baden-Württemberg als Unterhaltungspflichtiger des Gewässers I. Ordnung Fils zu.

7.3.0 Geh- und Fahrrecht

Im festgesetzten Geh- und Fahrrecht sind die Stadt UHINGEN sowie die zuständigen Behörden des Landes Baden-Württemberg als Unterhaltungspflichtiger des Gewässers I. Ordnung Fils berechtigt, diese Flächen zu befahren und zu begehen.

7.4.0 Leitungsrecht I

Im festgesetzten Leitungsrecht ist die Stadt UHINGEN berechtigt, unterirdisch Kanalleitungen einzulegen und zu unterhalten.

7.5.0 Leitungsrecht II

Im festgesetzten Leitungsrecht ist die Stadt UHINGEN berechtigt, unterirdisch Wasserleitungen einzulegen und zu unterhalten.

7.6.0 Leitungsrecht III

Im festgesetzten Leitungsrecht ist die Stadt UHINGEN bzw. der entsprechende Erschließungsträger berechtigt, unterirdisch Elektrokabel einzulegen und zu unterhalten.

8.0.0 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die im Lageplan dargestellten Flächen mit Pflanzgebot sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Empfohlen werden Sommerlinde, Bergahorn, Esche, Stieleiche, Hainbuch, Feldahorn, Liguster, Hartriegel, Saalweide, Haselnuss. Je 10 m² muss eine Pflanze gesetzt werden.

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

Die Bäume in den dargestellten Flächen bzw. die dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

10.0.0 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

In den im Plan dargestellten Flächen ist die Uferböschung und ein Gewässerrandstreifen einschließlich Begrünung zu erhalten bzw. im Einvernehmen mit der Gewässerdirektion wiederherzustellen.

11.0.0 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.

12.0.0 Flächen, deren Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Die Flächen, deren Boden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet ist, sind im Plan dargestellt.

C Hinweise

- 1.0.0 Bei Baumaßnahmen, die tiefer als die bisherigen Gründungen reichen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen. Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.
- 2.0.0 Funde von Kulturdenkmälern sind nach § 20 Denkmalschutzgesetz der zuständigen Behörde anzuzeigen.
- 3.0.0 Beim Bau zulässiger Wohnung gem. § 8 Abs 3. Nr. 1 BauNVO wird empfohlen Vorkehrungen gegen die Verkehrslärmimmissionen zu treffen. Maßnahmen sollen gutachterlich ermittelt werden.
- 4.0.0 Für eine dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Göppingen erforderlich
- 5.0.0 Wenden auf den im Plan gekennzeichneten Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, Erdarbeiten vorgenommen ist ein Gutachter hinzuzuziehen.
- 6.0.0 Bei extremer Hochwasserführung der Fils (HQ100) besteht Überflutungsgefährdung. Es werden hochwasserangepasste Bauweisen empfohlen. Anregungen hierzu sind in der „Leitfibel vorbeugender Hochwasserschutz“ des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung oder in der „Hochwasserschutzfibel“ - Planen und Bauen von Gebäuden in hochwassergefährdeten Gebieten – des Bundesbauministeriums enthalten.

Satzung über örtliche Bauvorschriften zum BEBAUUNGSPLAN "BLEICHEREI"

RECHTSFESTSETZUNGEN VOM 18.10.2002/29.08.2003

Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind :

- die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760)
- die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578, ber. S. 720), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 754) sowie
- die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

A Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 LBO)

1.0.0 Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1.0 Dachgestaltung im GE 1

Sattel-, Shed-, Flach- und Pultdächer; Flach- und Pultdächer bis 10° sind mit mindestens 60 v.H. der Dachfläche mit extensiver Begrünung herstellen. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 0,08 m betragen. Die Dachbegrünung kann als Pflanzung oder als Aussaat erfolgen.

1.1.1 Dachgestaltung GE 2

Satteldach, Dachneigung 20° - 45°

1.1.2 Dachgestaltung GE 3

Flachdach mit extensiver Begrünung. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 0,08 m betragen. Die Dachbegrünung kann als Pflanzung oder als Aussaat erfolgen. Dies gilt nicht für die Überdachung von Lagerstapeln.

2.0.0 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 und 7 LBO)

Werbeanlagen dürfen ein Drittel der Fassadenbreite nicht überschreiten. Mit Einzelbuchstaben ist ein Höchstmaß von 1,00 m einzuhalten. Für alle Werbeanlagen ist entgegen § 50 Abs. 1 LBO das Kenntnissgabeverfahren durchzuführen.

3.0.0 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang der Verkehrs- und Verkehrsgrünflächen sind Einfriedigungen bis max. 0,8 m zugelassen.

4.0.0 Lagerplatzgestaltung im GE 3 (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)

Auf der im Plan dargestellten überbaubaren Fläche ist eine Überdachung von Lagerstapeln zulässig. Die Höhe von offenen und überdachten Lagerstapeln darf 5 m einschließlich Überdachung nicht überschreiten.