

Stadt UHINGEN

Gemeinde-Exemplar

Landkreis GÖPPINGEN

BEBAUUNGSPLAN M 1 : 500

BURGSTALL

UHINGEN

Stadtverwaltung

UHINGEN, den 26. Juli 1997
08. Mai 1998
19.06.1998
gefertigt:


Amtsleiter

Aufstellungsbeschluss:		am 25.04.1997
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB a. F.)		am 03.05.1997
im Amtsblatt Nr. 18		
vorzeitige Bürgerbeteiligung (3 Abs. 1 BauGB a. F.)	vom 05.05.1997	bis 20.05.1997
Feststellung des Entwurfs durch den Gemeinderat Planauslegungsbeschluss		am 26.09.1997
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs. 2 Nr.2 BauGB a. F.)		am 04.10.1997
im Amtsblatt Nr. 40		
Entwurf mit Begründung öffentl. ausgelegt	vom 13.10.1997	bis 13.11.1997
nochmalige Feststellung des Entwurfs durch den Gemeinderat Planauslegungsbeschluss		am 08.05.1998
nochmalige öffentliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs. 3 BauGB n. F.)	am 16.05.1998	
im Amtsblatt Nr. 20		
Entwurf mit Begründung nochmals öffentl. ausgelegt	vom 25.05.1998	bis 08.06.1998

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB n. F.)

Ausgefertigt: UHINGEN, den 22.06.1998



Bürgermeister

am 19.06.1998

Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (§ 10 Abs. 3 BauGB n. F.)

Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 n. F.) BauGB) durch öffentliche Bekanntmachung
im Amtsblatt Nr.27.....

am 25.06.1998

vom 04.07.1998

Rechtsverbindlich

UHINGEN, den 06.07.1998



Bürgermeister

ab 04.07.1998

Zeichenerklärung

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche mit Gebäuderichtung	§ 9 (1) 2 BauGB
	Garagen und Stellplätze 1,5 fach je WE	§ 9 (1) 4 BauGB
	Sichtflächen	§ 9 (1) 10 BauGB
	Fahrbahn Öffentliche Parkfläche Gehweg	§ 9 (1) 11 BauGB
	Versorgung Umformerstation	§ 9 (1) 12 BauGB
	Grünflächen (Spielplatz)	§ 9 (1) 15 BauGB
	Geh-Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Uhingen	§ 9 (1) 21 BauGB
	Pflanzstreifen mit Gebot Sträucher neu  erhalten Bäume pflanzen Buschreihen	§ 9 (1) 25 a BauGB
	Umgrenzung der Flächen für Waldabstand	§ 9 (5) 1 BauGB
	Abgrabungen und Aufschüttungen	§ 9 (1) 26 BauGB § 9 (1) 26 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 (5) BauNVO
	Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO

Art und Mass der baulichen Nutzung

	WA Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
	II Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze	§ 18 BauNVO
	GRZ Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
	GFZ Geschossflächenzahl	§ 20 BauNVO
	o Offene Bauweise	§ 22 BauNVO
	a abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO
	ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
	H nur Hausgruppen zulässig	§ 22 BauNVO
	T Terrassenhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
	E nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
	GD geneigtes Dach	§ 74 (1) LBO
	DN Dachneigung	§ 74 (1) LBO
	EGH Maximale Erdgeschossfussbodenhöhe Höhenlage über NN	§ 74 (1)1 LBO

BEBAUUNGSPLAN " BURGSTALL "

RECHTSFESTSETZUNGEN ZUM ENTWURF VOM 19.06.1998

Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind :

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189) die Neufassung des Baugesetzbuches vom 27. 08.1997 (BGBl. S. 2141) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.127), die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) und die Landesbauordnung für Baden- Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

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. Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)
WA Allgemeines Wohngebiet gemäss § 4 BauNVO, siehe Planeinschrieb
 - 1.1.2 Festsetzungen bestimmter Arten von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO
 - a) WA Allgemeines Wohngebiet
 - Von den Nutzungen im Sinne von § 4 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig :
 - 3. Anlagen für sportliche Zwecke
 - 1.1.3 Festsetzungen von Ausnahmen im WA gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs.3 Nr. 1 bis 5 BauNVO sind nicht zulässig
 - 2.2.0 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)
 - 2.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
Siehe Einschrieb im Plan
 - 2.2.2 Geschoßflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO)
Siehe Einschrieb im Plan
 - 2.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
Siehe Einschrieb im Plan
 - 2.2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
Siehe Einschrieb im Plan (in Verbindung mit Teil B Pkt. 1.5.0)
 - 2.2.5 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. (1) BauNVO sind ausserhalb der überbau-
baren Grundstücksflächen gemäss § 23 BauNVO nicht zulässig.
-

In den Grundstücken zwischen der Strasse " C " und Wald sind in den nicht überbaubaren Flächen zwischen dem Weg "F" und dem Baufenster Gerätehütten bis 20 m³ umbauten Raum zulässig.

- 2.3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 2.3.1 Allgemeines Wohngebiet
1. offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
(siehe Einschrieb im Plan)
 2. ED Einzel- und Doppelhäuser mit nur max. 2 Wohneinheiten je Einheit
(siehe Einschrieb im Plan)
 3. H Hausgruppen mit max. 6 Einheiten aneinandergereiht sowie 1 Wohneinheit je Einheit
(siehe Einschrieb im Plan)
 4. überbaubare Grundstücksflächen durch dargestellte Baugrenzen gemäss § 23 Abs. 3 BauNVO (siehe Einschrieb im Plan)
- 2.3.2 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)
Die im Plan angegebenen Firsthaupttrichtungen sind zwingend einzuhalten
- 2.4.0 Flächen für Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Innerhalb des Baufensters und der dafür ausgewiesenen Flächen sind Carports und Garagen zulässig.
Garagen und Carports sind parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche als Grenzbauten nicht zulässig bis zu einem Abstand von 2 m.
- 2.5.0 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Strassenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Zur Herstellung des Strassenkörpers sind auf den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Böschungen als Aufschüttungen bzw. Ablagerungen zu dulden.
- 2.6.0 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 von ca. 0,2 m und einer Tiefe von 0,5 m zu dulden.
- 2.6.1 Verkehrsflächen § 9 Abs. (1) Nr. 11 BauGB
Die Aufteilung der Verkehrsflächen gilt als Richtlinie.
- 2.6.2 Geh- und Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB), siehe Einschrieb im Plan.
Die festgesetzten Rechte berechtigen die Gemeinde Uhingen und weitere Erschliessungsträger unterirdisch in diesen ausgewiesenen Flächen Ver- und Entsorgungslösungen einzulegen.
- 2.6.3 Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) siehe Einschrieb im Plan
- 2.6.4 Flächen für besondere bauliche Sicherungsmassnahmen (§ 9 Abs. 5 Ziffer 1 BauGB)
Die waldseitigen Wände und die Dächer der Gebäude sind mit einer konstruktiven Verstärkung auszuführen. Die baulichen Sicherungsmassnahmen werden bei Naturgewalten (z.B. umstürzende Bäume) notwendig.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1.0 Satteldach, Zeltdach, Pultdach, Dachneigung (SD,ZD, PD,DN)
(entsprechend Eintrag im Lageplan)

a. Hauptgebäude:

GD = Es sind nur Satteldächer und Zeltedächer mit einer Dachneigung, siehe Einscrieb im Plan, zulässig
Ausnahmsweise können auf Erkern, Vorbauten, untergeordneten Zwischenbauten und Dachgauben andere Dachformen und Dachneigungen zugelassen werden.

PD = Dachneigung (siehe Planeinscrieb)
extensive Begrünung muss hergestellt werden

b. Garagen:

Garagen, die nicht in das Hauptgebäude einbezogen sind, dürfen nur mit geneigten Dächern (z.B. Satteldächer) mit einer Dachneigung von mindestens 20° oder mit einem begrünten Flachdach hergestellt werden.

1.2.0 Dachdeckung
Bei Satteldächern und Zeltedächern ist nur Ziegeldeckung oder Betondachstein in rotem Farbton zugelassen. Bei Pultedächern muss eine extensive Begrünung hergestellt werden.
Die Installation von Sonnenkollektoren ist zulässig.

1.3.0 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Zwerchgiebel und Dachflächenfenster

a. Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind nur in einer Reihe des Daches mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- ihre Breite darf höchstens 2,5 m betragen, wobei die Fenster in stehenden Formaten zu gestalten sind
- die Summe der Breiten aller Dachgauben einer Gebäudeseite darf höchstens 40 % der dazugehörenden Dachlänge betragen
- zwischen den einzelnen Dachgauben muß mindestens ein Abstand von 1,0 m erhalten bleiben.
- der Abstand der Dachgaube von der Giebelseite (Ortgang) muß mindestens 1,5 m betragen.
- die Oberkante der Dachgaube muß vertikal gemessen mindestens 1,5 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.

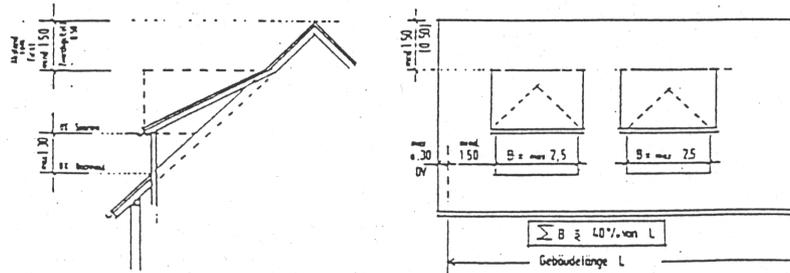
b. Dacheinschnitte:

Dacheinschnitte und Dachbalkone sind nicht zugelassen.

c. Zwerchgiebel und Dachflächenfenster:

Zwerchgiebel und Dachflächenfenster sind zusätzlich neben Dachgauben zugelassen. Dabei darf die Summe der Breite aller Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachflächenfenster höchstens 50 % der jeweiligen Dachlänge der Gebäudeseite betragen.

Dachflächenfenster in der zweiten bzw. oberen Reihe sind nur zulässig, wenn sie je Einzelfenster nicht breiter als 1,0 m sind und die Summe ihrer Breite an einer Gebäudeseite nicht mehr als 20 % der zugehörigen Dachlänge beträgt. Dachflächenfenster sind in Material und Farbgebung einheitlich je Dachfläche zu gestalten.



1.4.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

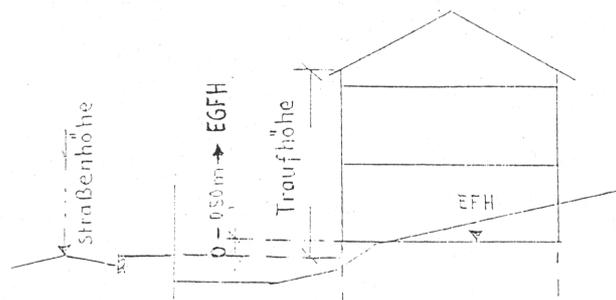
Fasadengestaltung, Verkleidung:

Die Verkleidung der Außenflächen der Gebäude ist nur in Putz oder mit Holz zugelassen.

1.5.0 Gebäudehöhe (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Höhe der Traufhöhe von der festgelegten Straßenhöhe und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut darf im Mittel 6,50 m bei 2 Vollgeschossen nicht überschreiten.

Beim Pultdach darf die Traufhöhe von 6,50 m an einer Seite der Dachhaut überschritten werden.



- 1.6.0 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind neben Hecken und Sträuchern (keine Nadelgehölze) Einfriedigungen aus Stein max. 0,30 m zulässig.
- 1.7.0 Genehmigungspflicht für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs.3 Nr.1 LBO)
Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem Gelände ausserhalb des an bauliche Anlagen anschliessenden Geländes bedürfen der Genehmigung.
- 1.8.0 Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)
Auf jedem Gebäude ist nur eine Antenne zulässig. Parabolantennen auf Dachflächen sind der Dachfarbe anzupassen.
- 1.9.0 Freileitungen (§ 74 (1) 5 LBO § 9 (1) 13 BauGB)
Freileitungen sind unzulässig. Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.
- 2.0.0 Begrünung und Bepflanzung (§ 74 (1) 1 LBO)
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Auf jedem Grundstück ist mind. 1 Baum zu pflanzen. Einheimische Bäume und Sträucher sind zu bevorzugen. (siehe Pflanzliste)
Stellplätze mit Betonrasensteinen sind zulässig.
- 2.1.0. Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)
Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze herzustellen.

C Hinweise

- 1.0.0 Die Gebäude- EFH wird aufgrund örtlich aufgenommener, anerkannter Geländeschnitte 0,50 m über der Strassenhöhe festgesetzt.
- 2.0.0 Von den Grundstücksflächen darf kein Oberflächenwasser der öffentlichen Strasse zugeleitet werden .
- 3.0.0 Grundstücksentwässerung
Die Rückstauenebenen des Kanals wird gemäss DIN 1986 (Grundstücksentwässerung) auf die Strassenoberkante festgelegt.
Die Grundstückseigentümer sind für die Rückstausicherheit ihrer Gebäude selbst verantwortlich.
- 4.0.0 Grundwasser
Die Untergeschosse der Gebäude müssen so geplant werden, dass eine Dichtigkeit gegenüber Grundwasser gewährleistet ist.
Die Umläufigkeit des Grundwassers ist sicherzustellen. Der Anschluss von Drainagen an die Kanalisation ist nicht zulässig .
- 5.0.0 Sämtliche innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.
- 6.0.0 Das geolog. Gutachten vom Büro Hafner vom 27. 10. 93 und 04.02.1998 ist bei der Planung von Bauvorhaben zu berücksichtigen.

P F L A N Z L I S T E

Verwendung von Gehölzen Innenbereich

1. Bäume I. Ordnung (groß)

Acer platanoides	Spitzahorn	trocken, sonnig
Acer Pseudoplatanus	Bergahorn	feucht
Aesculus hippocastaneum	Kastanie	Halbschatten
Juglans regia	Walnuß	feucht, wintermild
Quercus petraea	Traubeneiche	trocken, sonnig
Quercus robur	Stieleiche	feucht
Tilia cordata	Winterlinde	überall
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	überall
Ulmus carpinifolia	Feldulme	feucht

2. Bäume II. Ordnung (mittel bis klein)

Acer campestre	Feldahorn	überall
Betula verrucosa	Sandbirke	überall
Carpinus betulus	Hainbuche	überall
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere	sauer, feucht, sonnig
Taxus baccata	Eibe	sauer, schattig

3. Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	überall
Corylus avellana	Haselnuß	überall
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Kalk, sonnig (-)
Ligustrum vulgare	Liguster	überall
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	überall
Rosa canina	Hundsrose	überall
Salix caprea	Salweide	überall
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	feucht, nährstoffreich
Sambucus racemosa	Traubenholunder	sauer, feucht

4. Heckengewächse

Carpinus betulus	Hainbuche	überall
Corylus avellana	Haselnuß	überall
Ligustrum vulgare	Liguster	überall
Rosa canina	Hundsrose	überall
Rubus odoratus	Brombeere	überall
Taxus baccata	Eibe	sauer, schattig

5. Bodendecker

Rubus odoratus	Brombeere	überall
Vinca minor	Immergrün	(Kalk)

6. Schling- und Kletterpflanzen (S = Selbstklimmer)

Hedera helix	Efeu	überall, S
Parthenocissus vitifolia	Wilder Wein	überall, S
Polygonum aubertii	Knöterich	überall, S