

STADT UHINGEN

BEBAUUNGSPLAN „Im Dobel Nord“

TEXTTEIL (Teil B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

SATZUNG

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	22.07.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB:	bis
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	09.12.2022
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	20.12.2022
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	02.01.2023 bis 02.02.2023
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:	27.10.2023

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Uchingen, den

.....
Wittlinger (Bürgermeister)

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Plandatum: 27.10.2023



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

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Im Dobel Nord“ (nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

WA	<p>Allgemeines Wohngebiet (WA) Siehe Plandarstellung/Nutzungsschablone</p> <p><u>zulässig</u> sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Wohngebäude, (2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, (3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <p>Die in § 4 (3) BauNVO sonstigen genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind <u>nicht</u> zulässig.</p>
-----------	--

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

	<p>Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Nutzungsschablone</p>
	<p>Höhe der baulichen Anlage Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen (GH_{max.}) für Flachdachgebäude und maximale Traufhöhen (TH_{max.}) und Firsthöhen (FH_{max.}) für Satteldachgebäude festgesetzt.</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe BH (siehe Planeinschrieb). Die Bezugshöhe wird für jeden Bauplatz individuell festgelegt und beschreibt die Höhenlage des Gesamtgebäudes (über Normal Null (NN)).</p>

	<p>Die Gebäudehöhe ($GH_{max.}$) ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert. Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt für die <u>gesamte</u> Gebäudelänge.</p> <p>Die Traufhöhe ($TH_{max.}$) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut und gilt ebenfalls für die <u>gesamte</u> Gebäudelänge.</p> <p>Die Firsthöhe ($FH_{max.}$) ist der höchste Punkt des Gebäudes (Schnittpunkt der Oberkante Dachflächen = obere Dachbegrenzungskante).</p>
--	--

3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

O	o = offene Bauweise.
----------	----------------------

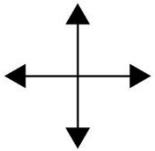
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p>Überbaubare Grundstücksflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p>
---	---

5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

	<p>Hauptgebäuderichtung Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Hauptgebäuderichtungen festgesetzt.</p> <p>Dächer untergeordneter Gebäudeteile, wie z.B. Nebenfirne von Zwerchgiebeln und -häusern (Querbauten), können von der Hauptgebäude-richtung abweichen.</p> <p>Die maximale Länge von Nebenfirnen ist auf 1/2 der Länge des Hauptdachfirstes begrenzt. Die Länge des Hauptdachfirstes wird hierbei zwischen den Außenkanten der Giebelwände ermittelt.</p>
---	--

6. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO)

	<p>Nebenanlagen</p> <p>Gebäude als Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Kubatur von maximal 20 m³ zulässig.</p> <p>Sie haben einen Abstand von 1,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Je Grundstück ist dabei max. ein Gebäude als Nebenanlage zulässig.</p>
--	--

7. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO)

	<p>Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Mit Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Mindestabstand von 1,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen (auch Fußwegen) einzuhalten. Vor Garagen muss ein Stauraum von min. 5,0 m vorhanden sein.</p>
--	---

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

	<p>Zur Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampf-hochdrucklampen (HSE/T-Lampen) oder LED) und Leuchten (z.B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) zu verwenden.</p>
--	--

9. Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

	<p>passive Lärmschutzmaßnahmen</p> <p>Für Gebäude, die innerhalb des Geltungsbereichs errichtet werden, muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Antragsteller der Nachweis erbracht werden, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen entsprechend der Außenlärmpegel der DIN 4109-2016 dimensioniert werden.</p> <p>In schutzbedürftigen Räumen, an welchen Beurteilungspegel über 55 dB(A) im Tagzeitraum anliegen, sind fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.</p>
--	---

	<p>In Übernachtungsräumen, an welchen Beurteilungspegel über 45 dB(A) im Nachtzeitraum anliegen, sind fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.</p> <p><u>Hinweis:</u> Für das Plangebiet wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 zu Teilen überschritten. Aus diesem Grund ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens der davon betroffenen Baugrundstücke der Nachweis zu erbringen, dass die erforderlichen Gesamtschalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen nach den Vorschriften der DIN 4109-2016 dimensioniert werden. Neben baulichen Maßnahmen, z.B. Schallschutzfenstern kann auch eine angepasste Grundrissgestaltung mit einer Anordnung von schutzbedürftigen Räumen auf der lärmabgewandten Seite zur Einhaltung der geforderten Werte beitragen. Für den Nachweis können die Lärmkarten mit den maßgeblichen Außenlärmpegeln der Schallimmissionsprognose verwendet werden.</p>
--	--

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

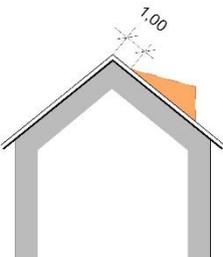
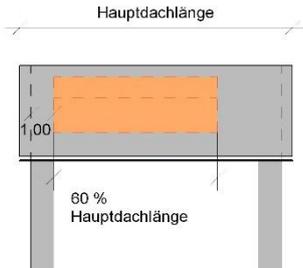
zum Bebauungsplan „Im Dobel Nord“ (nach § 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1,4)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	<p>Dachdeckung und Dachbegrünung</p> <p>Es sind nur rote, rotbraune, braune, schwarze und anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig, ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung und bepflanzte Dachflächen.</p> <p>Bei Flachdächern und Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 5° ist das Dach vollflächig extensiv oder intensiv zu begrünen, sofern es nicht als Terrasse genutzt wird. Extensive oder intensive Begrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 12 cm auszuführen.</p> <p>Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.</p>
	<p>Dachaufbauten</p> <p>Dachaufbauten sind nur bei Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.</p> <p>Dachaufbauten sind bis zu einer maximalen, additiven Länge von 60% der zugehörigen Hauptdachlänge zulässig.</p> <p>Der Abstand zur Giebelwand darf 1,0 m nicht unterschreiten. Der obere Dachanschluss muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes liegen (gemessen auf der Dachschräge).</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div> <p>Dach-aufbau-</p> <p>ten auf einer Dachfläche sind in Form und Dimension einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich.</p>

2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

	<p>Einfriedungen und Stützmauern</p> <p>Einfriedungen und Stützmauern zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie zu öffentlichen Grünflächen sind nur bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. Die Höhe wird dabei von der angrenzenden Verkehrsfläche gemessen.</p> <p>Entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten, welcher als Grünfläche anzulegen ist.</p>
	<p>Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen</p> <p>Die Befestigungen der privaten Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Garagenvorplätze und Wege) sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Sickersteine, Rasenpflaster). Eine Befestigung mit versiegelnden Decken z. B. Asphalt oder Beton ist nicht zulässig.</p> <p>Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Flächenhafte Stein- oder Kiesschüttungen zur Gartengestaltung sind nicht zulässig (nicht dazu zählen überdachte Bereiche, wie z.B. Traufstreifen etc.).</p>

3. Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

	Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze herzustellen.
--	---

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Im Dobel Nord“
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Im Dobel Nord“

1. Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 86 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen. Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

2. Regelung zum Schutz des Bodens: Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u.7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

3. Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).
4. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.
5. Bei der Planung bzw. Bemessung von Erdwärmesonden ist zu beachten:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind ab ca. 80 m Bohrtiefe die Unteren Bunten Mergel (Steigerwald-Formation) zu erwarten, welche wahrscheinlich Sulfatgestein führend sind.

Um das Risiko vollständig auszuschließen, dass das Abteufen von Bohrungen in den Unteren Bunten Mergeln zur Umwandlung von Anhydrit in Gips und in Folge der hieraus resultierenden Volumenzunahme zu erheblichen (Gebäude-) Schäden Dritter führt, wird seitens des Landratsamts Göppingen eine vorsorgliche Begrenzung der Bohrtiefe bis auf die Oberkante der Steigerwald-Formation (siehe oben) vorgegeben.