

LANDKREIS  
STADT  
GEMARKUNG

GÖPPINGEN  
UHINGEN  
UHINGEN



# Bebauungsplan

UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## "MERCEDESSTRASSE II"

Stadtbauamt UHINGEN  
Sparwieser Straße 1  
73066 UHINGEN

Ausgefertigt:

73066 UHINGEN, 25.02.2005 / 24.06.2005

Der vorliegende Plan mit Textteil und Begründung ist mit den bei Satzungsbeschluss vorliegenden Planunterlagen identisch. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt:  
UHINGEN, den 12.07.2008



# Zeichenerklärung

## Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)



Trafostation (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

## Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0.8 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

1,2 Geschosflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)

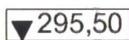
III m. b. H Zahl der Vollgeschosse mit Höhenbeschränkung (§ 16 BauNVO)

## Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

O offene Bauweise

a abweichende Bauweise

## Füllschema der Nutzungsschablone



Bezugshöhe



Hauptfirsrichtung



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



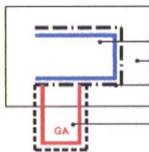
Abgrenzung Nutzungsbeschränkung Immissionsschutz (§5(2)6 und (4) BauGB  
lfd. Nummer aus Schalltechnischer Untersuchung für die von Lärmüberschreitung betroffenen Gebäude



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschosflächenzahl
Dachform / Dachneigung	Bauweise

## Überbaubare u. nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 4 BauGB)



überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Garagenfläche

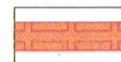
## Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Geh- und Radweg / Wirtschaftsweg



öffentl. Parkplatz



Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:  
gemischt genutzte Verkehrsfläche



Freizuhaltendes Sichtfeld

## Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Grünfläche



öffentliche Grünfläche



Private Grünfläche / Pflanzgebot

## Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Verkehrsgrün mit Straßenbaum



zu erhaltende Bäume



Bäume

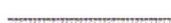
## Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)



Aufschüttung



Abgrabung



Stützmauer

# Uhingen

# 16313

Landkreis Göppingen

BEBAUUNGSPLAN M 1 : 500

## „Mercedesstraße II“

Uhingen

Stadtverwaltung :

Uhingen, ~~25. Februar~~/24. Juni 2005  
gefertigt:

  
Amtsleiter

### Bürgermeisteramt:

Aufstellungsbeschluss:	am 23.01.2004
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss ( § 2 Abs. 1 BauGB ) im Amtsblatt Nr. 5	am 31.01.2004
frühzeitige Bürgerbeteiligung ( 3 Abs. 1 BauGB )	vom 02.02.2004 bis 01.03.2004
Feststellung des Entwurfs durch den Gemeinderat	am 25.02.2005
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung ( § 3 Abs. 2 Nr.2 BauGB ) im Amtsblatt Nr. 9	am 05.03.2005
Entwurf mit Begründung öffentl. ausgelegt	vom 14.03.2005 bis 14.04.2005
Satzungsbeschluss ( § 10; BauGB )	am 24.06.2005

Der vorliegende Plan mit Textteil und Begründung ist mit den bei Satzungs-  
beschluss vorliegenden Planunterlagen identisch. Dieser Bebauungsplan  
wird hiermit ausgefertigt:

Uhingen, 10.07.2008

Wittlinger, Bürgermeister.....



Inkrafttreten ( § 10 BauGB ) durch öffentliche Bekanntmachung  
im Amtsblatt Nr. 28

vom 12.07.2008

Rechtsverbindlich

Uhingen, 12.07.2008

Wittlinger, Bürgermeister.....



## Zeichenerklärung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 (7) BauGB
Abgrenzung der überbaubaren Grundstücks- Fläche mit Gebäuderichtung	§ 9 (1) 2 BauGB
Fahrbahn	§ 9 (1) 11 BauGB
Versorgung Umformerstation	§ 9 (1) 12 BauGB
Pflanzstreifen mit Gebot (pflanzen)	§ 9 (1) 25 a BauGB
Sträucher	
Bäume	
Buschreihen	
Geh- Fahr- und Leitungsrecht	§ 9 (1) 21 BauGB
Abgrabungen und	§ 9 (1) 26 BauGB
Aufschüttungen	§ 9 (1) 26 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 (5) BauNVO
Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO

### Art und Maß der baulichen Nutzung

GE	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
	Höhe der baulichen Anlagen	§ 18 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
BM	Baumassenzahl	§ 21 BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO
FLD	Flachdach	§ 74 (1) LBO
EGH	Maximale Erdgeschossfußbodenhöhe Höhenlage über NN	§ 74 (1)1 LBO

## **BEBAUUNGSPLAN " MERCEDESSTRASSE II "** **Textteil zum Bebauungsplan**

### **RECHTSFESTSETZUNGEN VOM 25. Februar/24. Juni 2005**

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 Abs. 7 BauGB),  
siehe Einzeichnung im Plan
- 1.1.0 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
- 1.1.1 **Festsetzung der Baugebiete** ( § 1 Abs. 3 BauNVO )  
GE Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, siehe Planeinschrieb
- 1.1.2 **Festsetzungen bestimmter Arten von Nutzungen** (§ 1 Abs. 5 BauNVO)  
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:  
Einzelhandelsbetriebe mit ortskernrelevanten Sortimenten.  
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, Leder- und Galanteriewaren,

Sportbekleidung, Sportgeräte,  
optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren,  
Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren,  
Uhren, Schmuck, Silberwaren,  
Musikalien  
Elektroartikel.

- 1.1.3 **Festsetzungen von Ausnahmen** (§ 1 Abs. 6 BauNVO)  
Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) sind nicht zulässig und somit gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.2.0 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)  
Entsprechend den Eintragungen im Plan sind festgesetzt:
- 1.2.1 **Grundflächenzahl** (§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 19 BauNVO)  
siehe Einschrieb im Plan
- 1.2.2 **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)  
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die im Plan dargestellte Baugrenze festgelegt.
- 1.2.3 **Festsetzung der Höhenlage** (§ 9 Abs. 2 BauGB)  
Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe wird für alle Gebäude im Plangebiet auf 300,90 Meter über NN festgesetzt.
- 1.2.4 **Höhe der baulichen Anlagen** (§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 BauNVO)  
Die maximale Gebäudehöhe, gemessen von der festgelegten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes, darf 12,00 Meter nicht überschreiten.
- 1.3.0 **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB )  
Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- 1.3.1 Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung
- 1.4.0 **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. v. m. §§ 14 und 23 BauNVO)  
Siehe Einschrieb im Plan
- Nebenanlagen wie z.B. Werbeanlagen sowie Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, nicht jedoch in den Pflanzgebotsflächen zulässig.
- 1.5.0 **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
Siehe Einschrieb im Plan

1.6.0 **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.

**C Hinweise**

---

- 1.0.0 Die Gebäude- EFH wird auf Grund örtlich aufgenommenener, anerkannter Geländeschnitte festgesetzt.
- 2.0.0 Die Mindestwerte der TA-Luft sind einzuhalten.
- 3.0.0 Von den Grundstücksflächen darf kein Oberflächenwasser der öffentlichen Straße zugeführt werden.
- 4.0.0 Grundstücksentwässerung  
Die Rückstauenebenen des Kanals wird gemäß DIN 1986 ( Grundstücksentwässerung ) auf die Straßenoberkante festgelegt.  
Die Grundstückseigentümer sind für die Rückstausicherheit ihrer Gebäude selbst verantwortlich.
- 5.0.0 Funde von Kulturdenkmälern sind nach § 20 Denkmalschutzgesetz der zuständigen Behörde anzuzeigen.
- 6.0.0 Grundwasserabsenkungen sind nur vorübergehend möglich. Allerdings ist vor Beginn ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.
- 7.0.0 Abfallvermeidung  
Die Wiederverwendung brauchbaren Erdaushubs auf den Baugrundstücken (Erdmassenausgleich) ist anzustreben.
- 8.0.0 Schutz des Mutterbodens  
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie wesentlicher anderer Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und für die Rekultivierungs- und Bodenverbesserungszwecke zu verwenden. Auf das Merkblatt „Boden“ des Landratsamtes Göppingen wird verwiesen.
- 9.0.0 Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Fils. Auf die Hochwassergefährdung wird hingewiesen. Die Gewässerdirektion Neckar (jetzt Landratsamt Göppingen – Amt für Umweltschutz und **Wasserwirtschaft**) empfiehlt Hochwasservorsorgemaßnahmen zu treffen.

Uhingen, 25. Februar, 24. Juni 2005

Matthias Wittlinger  
Bürgermeister



# Stadt Uhingen

Landkreis Göppingen

## Örtliche Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mercedesstraße II“

Uhingen

Stadtverwaltung : Uhingen, 25. Februar/24. Juni 2005  
gefertigt:

  
Amtsleiter

### Bürgermeisteramt:

Aufstellungsbeschluss:		am 23.01.2004
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss ( § 2 Abs. 1 BauGB ) im Amtsblatt Nr. 5		am 31.01.2004
frühzeitige Bürgerbeteiligung ( 3 Abs. 1 BauGB )	vom 02.02.2004	bis 01.03.2004
Feststellung des Entwurfs durch den Gemeinderat		am 25.02.2005
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung ( § 3 Abs. 2 Nr.2 BauGB ) im Amtsblatt Nr. 9		am 05.03.2005
Entwurf mit Begründung öffentl. ausgelegt	vom 14.03.2005	bis 14.04.2004
Satzungsbeschluss ( § 10; BauGB )		am 24.06.2005

Der vorliegende Plan mit Textteil und Begründung ist mit den bei Satzungs-  
Beschluss vorliegenden Planunterlagen identisch. Dieser Bebauungs-  
plan wird hiermit ausgefertigt:

Uhingen, 10.07.2008

Bürgermeister.....



Inkrafttreten ( § 10 BauGB ) durch öffentliche Bekanntmachung  
im Amtsblatt Nr. 28

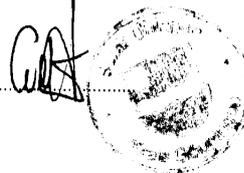
vom 12.07.2008

Rechtsverbindlich

ab 12.07.2008

Uhingen, 12.07.2008

Bürgermeister.....



# Stadt Uhingen

## Örtliche Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mercedesstraße II“

### § 74 LBO Baden - Württemberg

RECHTSFESTSETZUNGEN VOM 25. Februar/24. Juni 2005

Die Rechtsgrundlagen der örtlichen Bauvorschriften sind:

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995** ( GBl. S. 617 ), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760),
- **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.**

---

## Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1. **Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**  
Siehe Einschrieb in Plan
2. **Äußere Gestaltung der Gebäude und der unbebauten Flächen**
  - 2.1 **Fassadengestaltung, Verkleidung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**  
Die Verkleidung der Außenflächen der Gebäude hat mit nichtreflektierenden Materialien zu erfolgen.
  - 2.2 **Ausführung von Verkehrs-, Umschlag- und Lagerflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**  
Verkehrsflächen sind dicht zu befestigen und an die Kanalisation anzuschließen.
  - 2.3 **Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**  
Die nichtüberbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind als Grünflächen landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Für die Gehölzpflanzungen sollten nicht mehr als 40 % Koniferen verwendet werden. Es sind überwiegend Laubgehölze der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation zu verwenden.
3. **Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 und 7 LBO)**  
Werbeanlagen dürfen ein Drittel der Fassadenbreite nicht überschreiten. Mit Einzelbuchstaben ist ein Höchstmaß von 1,50 m einzuhalten.  
Für alle Werbeanlagen ist entgegen § 50 Abs. 1 LBO das Kenntnissgabeverfahren durchzuführen.