

# Uhingen

Landkreis Göppingen

BEBAUUNGSPLAN M 1 : 500

Richard-Wagner-Strasse / Schulstrasse

# Uhingen

## Planung:

Dip.-Ing. FH Dieter Bodmer Architekt  
Sommerweg 23, 73066 Uhingen  
Tel.: 07161-933160 Fax: 07161-9331620

Uhingen, den 25.02.2005 /  
gefertigt: *[Handwritten Signature]* 24. Juni 2005

## VERFAHRENSVERMERKE

für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Aufstellungsbeschluss: am 28.02.03  
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) am 15.03.03  
im Amtsblatt Nr. 11  
frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) vom 17.03.03 – 14.04.03

Planauslegungsbeschluss am 25.02.05  
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) am 05.03.05  
im Amtsblatt Nr. 9/05

Entwurf mit Begründung öffentlich ausgelegt vom 14.03.05 bis 14.04.05  
Satzungsbeschluss (§ 10, BauGB) am 24.06.05

Ausgefertigt: Uhingen, den 10.08.05

Bürgermeister.....*[Handwritten Signature]*.....



Inkrafttreten (§ 12 BauGB) durch öffentliche Bekanntmachung  
im Amtsblatt Nr. 33/05

Rechtsverbindlich

ab 20.08.05

Anzeige an die Rechtsaufsichtsbehörde (§ 4 Abs. 3 GemO)

Uhingen, den 17.04.07

am  
Bürgermeister.....*[Handwritten Signature]*.....



## **BEBAUUNGSPLAN " RICHARD-WAGNER-STRASSE / SCHULSTRASSE "**

Rechtsfestsetzungen zum Entwurf vom 25.02.2005 / 24.06.2005

Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- die Planzeichenverordnung v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg v. 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz v. 19.12.2000 (GBl. S. 760)
- die Gemeindeverordnung für Baden-Württemberg in der Fassung v. 24.07.00 (GBl. S. 581)
- 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.

---

<b>A</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>§ 9 (1) BauGB und BauNVO</b>
----------	---	---------------------------------

---

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

1.1.0 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 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

### **WA Allgemeines Wohngebiet**

- Von den Nutzungen im Sinne von § 4 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig:

2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.3 Festsetzungen von Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

### **WA Allgemeines Wohngebiet**

Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig

1.2.0 Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21 a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§16 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Zulässige Grundfläche siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

- 1.2.2 Zahl der zulässigen Wohnungen (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
In dem Festsetzungsbereich sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig
- 1.3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil
- O = offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO  
die Gebäude sind im Sinne der offenen Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser zu errichten
- 1.4.0 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
Die im zeichnerischen Teil eingetragene Hauptfirstrichtung ist zwingend einzuhalten.
- Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst sind rechtwinklig dazu untergeordnete Nebenfirste als Zwerchgiebel oder Winkelbau zulässig
- 1.5.0 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. (1) BauNBO, die als Gebäude in Erscheinung treten, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ergänzende Regelungen in Ziff. 1.1. der örtlichen Bauvorschriften.
- 1.6.0 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den ausgewiesenen Flächen zulässig. Die überdachten Stellplätze entlang der Richard-Wagner-Strasse müssen zur Grenze einen Abstand von 0,50 m und die Garagen entlang der Schulstrasse müssen zur Grenze einen Abstand von 1,00 m aufweisen.  
Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf den festgesetzten Flächen nachzuweisen.
- 1.7.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen  
Verbrennungsanlagen für feste Brennstoffe dürfen nur für Holzpellets (DIN 51731/HP5) errichtet und betrieben werden.  
Ausnahmsweise zulässig sind nicht dauernd betriebene offene Feuerstellen (Kachelöfen, Kamine und Kaminöfen), welche die Raumheizung nicht generell ersetzen und in denen nur Holz in luftgetrocknetem Zustand verbrannt wird
- 1.8.0 **Bestand von Bäumen**
- Die im Lageplan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Natürliche Abgänge sind durch Neupflanzungen von Obstbaumhochstämmen zu ersetzen
- 2.0.0 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)  
Die im Plan eingetragene Bezugshöhe N 297,00 ist max. Erdgeschossfussbodenhöhe (EFH) über NN. Die unter Ziff. 2.8 festgesetzten Gebäudehöhen sind auf diese Höhe bezogen.
- 2.1.0 Höhenlage des Geländes (§ 2 Abs. 2 BauGB)  
Die Grundstücksbereiche zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Gebäude sind in ihrer Höhenlage den Verkehrsflächen anzugleichen.  
Stützmauern sind unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.
- 2.2.0 Von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtfelder sind zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und Bewuchs freizuhalten.

## C Hinweise

---

- 1.0.0 Bauvorlagen**  
Für alle Bauvorhaben müssen Bauvorlagen folgende Darstellung zur Freiflächengestaltung erhalten:
- Aufteilung der Flächen in befestigte Flächen und Grünflächen
  - Materialangabe zu den befestigten Flächen
  - Zäune
  - Bepflanzungsplan
- 2.0.0** Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde vom Ingenieurbüro Voigtmann eine Baugrunduntersuchung (06.05.02) erstellt. Es ist damit zu rechnen, dass Bauwerke in das Grundwasser einbinden. Für diese ist eine wasserdichte Bauwerksausbildung („Weiße Wanne“) vorzusehen. Eine dauernde Grundwasserabsenkung (Drainage) ist nicht zulässig.  
Gegen eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Es ist jedoch ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim zuständigen Landratsamt – Untere Wasserbehörde – einzureichen.  
Von der Gewässerdirektion Neckar wird auf die Hochwassergefährdung wegen der unmittelbaren Nähe zur Fils hingewiesen.  
In Überschwemmungsgebieten müssen Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (zum Beispiel Öltanks) so gesichert werden, dass die Schutzgüter Boden und Wasser nicht gefährdet sind. Deshalb sind die Bestimmungen des § 10 VAwS in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten.
- 3.0.0** Von den Grundstücksflächen darf kein Oberflächenwasser der öffentlichen Strasse zugeleitet werden.
- 4.0.0 Grundstücksentwässerung**  
Die Rückstauenebene des Kanals wird gemäss DIN 1986 (Grundstücksentwässerung) auf die Straßenoberkante festgelegt.  
Die Grundstückseigentümer sind für die Rückstausicherheit ihrer Gebäude selbst verantwortlich.
- 5.0.0 Archäologische Funde**  
Sollten sich bei Erdarbeiten archäologische Funde (Steinwerkszeuge, Metallteile, Kermikreste, Knochen) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten) zeigen, ist die Archäologische Denkmalpflege umgehend zu verständigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.
- 6.0.0 Abwasserverminderung**  
Zur Verwendung von Dachwasser im Garten und zu untergeordneten Reinigungszwecken wird die Erstellung von Zisternen empfohlen. Überläufe sind an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.
- 7.0.0 Abfallvermeidung**  
Die Wiederverwendung brauchbaren Erdaushubs auf den Baugrundstücken (Erdausgleich) ist anzustreben.
- 8.0.0 Altlasten und Bodenschutz**  
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde vom Ing.-büro Voigtmann ein Baugrund- und Altlastengutachten erstellt (06.05.2002). Demnach sind im Plangebiet großflächig ca. 1,5 – 2,0 m mächtige Auffüllungen vorhanden, die bereichsweise schadstoffverdächtige Fremdanteile (Schlacken u.a.) enthalten.  
Bei optischer und geruchlicher Auffälligkeit des Erdaushubs ist das Landratsamt

Göppingen zu informieren und ein Gutachter ist einzuschalten.

**9.0.0 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 Bodenverbesserungszwecken zu verwenden

**10.0.0 Düngemittel- und Pestizideinsatz**

Der Düngemittelleinsatz ist im gesamten Geltungsbereich des B-Plans zu minimieren. Der Einsatz von Pestiziden ist nicht gestattet.

**Stadt Uhingen**

**Landkreis Göppingen**

**Örtliche Bauvorschriften im  
Geltungsbereich des Bebauungsplans  
„Richard-Wagner-Straße/Schulstraße“**

Uhingen

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

Amtsleiter

**Bürgermeisteramt:**

Aufstellungsbeschluss:		am 28.02.2003
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss ( § 2 Abs. 1 BauGB )		am 15.03.2003
im Amtsblatt Nr. 11		
frühzeitige Bürgerbeteiligung ( 3 Abs. 1 BauGB )	vom 17.03.2003	bis 14.04.2003
Feststellung des Entwurfs durch den Gemeinderat		am 25.02.2005
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung ( § 3 Abs. 2 Nr.2 BauGB )		am 05.03.2005
im Amtsblatt Nr. 9		
Entwurf mit Begründung öffentl. ausgelegt	vom 14.03.2005	bis 14.04.2004
Satzungsbeschluss ( § 10; BauGB )		am 24.06.2005

Ausgefertigt:	Uhingen,	Bürgermeister .....
Meldung an die höhere Verwaltungsbehörde ( § 10 BauGB )		am
Genehmigt		am
Inkrafttreten ( § 10 BauGB ) durch öffentliche Bekanntmachung		vom
im Amtsblatt Nr.		
Rechtsverbindlich		ab
Uhingen,		

Bürgermeister.....

# Stadt Uhingen

## Örtliche Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Richard-Wagner- Straße/Schulstraße“

### § 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)

- 1.0.0 **Fassadengestaltung (§ 72 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**  
Es sind nur Putzfassaden in heller Farbgebung zulässig. Verkleidungen aus Kunststoff, Faserzement, Beton, Blech, keramischen Materialien sind nicht zulässig.
- 1.1.0 **Gestaltung von Nebenanlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**  
Nebenanlagen (Gebäude) als Anbauten ans Hauptgebäude, auch Wintergärten, sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, ebenso Gartenhäuser und Geräteschuppen.
- 1.2.0 **Dächer (§ 73 Abs. 1 LBO)**
- 1.2.1 **Dachform**  
Im gesamten Geltungsbereich sind Satteldächer, Dachneigung nach Planeinschrieb, vorgeschrieben. Je nach Gebäude ist nur eine Dachneigung zulässig.  
Bei Garagen und Carports sind andere Dachformen zulässig. Flachdächer bis 8° Neigung sind zu begrünen.
- 1.2.2 **Dachdeckung**  
Zulässig sind Ziegel und Dachsteine in den Farben rot bis rotbraun.  
Für Dachaufbauten ist das selbe Eindeckungsmaterial wie beim Hauptdach zu verwenden (ausgenommen Rundbogengauben)
- 1.2.3 **Nebenfirne**  
Rechtwinklig zum Hauptfirst ist je Dachseite ein Nebenfirne (Zwerchgiebel) zulässig. Der Abstand zum First hat mind. 0,5 m (senkrecht gemessen) zu betragen.  
Die Dachdeckung hat der des Hauptdaches zu entsprechen.  
Der Nebenfirne darf höchstens 1/3 der Trauflänge des Hauptdaches in Anspruch nehmen

- 1.2.4 **Dachaufbauten**  
Dachaufbauten müssen allseits von Dachfläche umschlossen sein.  
Die Dachaufbauten dürfen je Hauseinheit insgesamt nicht mehr als ½ der Trauf-  
länge in Anspruch nehmen.  
Folgende Abstände sind einzuhalten:
- zum Ortgang mindestens 1,00 m
  - zur Traufe mindestens 0,80 m  
(Dachfläche gemessen)
  - zum First mindestens 0,80 m  
(Dachfläche gemessen)
  - zwischen einzelnen Gauben mindestens 1,00 m
- 1.2.5 **Dacheinschnitte**  
Dacheinschnitte sind nur mit Überdachungen, die den Forderungen der Dach-  
gauben entsprechen, zulässig.
- 1.2.6 **Solaranlagen**  
Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind grundsätzlich  
zulässig.
- 1.3.0 **Einfriedungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**  
Einfriedungen sind zulässig als beidseitig eingewachsene Knotengeflechte bis  
1,00 m Höhe (Abstand zum Außenbereich und zu öffentlichen Flächen mind. 0,50 m).  
Fußmauern sind nicht zugelassen, Randeinfassungen zu öffentlichen Flächen max.  
0,20 m hoch.
- 1.4.0 **Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter**  
Sie sind in den Vorgartenbereichen zu verkleiden und einzugrünen.
- 1.5.0 **Gestaltung der unbebauten Flächen**  
Die Benutzung der Vorgartenbereiche als Arbeits- und Lagerflächen ist nicht zu-  
lässig. Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind  
gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.  
Für die Gehölzpflanzung sollten nicht mehr als 40% Koniferen verwendet werden.  
Es sind überwiegend Laubgehölze der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation  
zu verwenden (vgl. Pflanzliste).
- 1.6.0 **Niederspannungsfreileitungen**  
Neue Niederspannungsleitungen sind als Freileitungen, vorbehaltlich der Regelung  
in § 1 Telegraphenwegesgesetz, nicht zulässig.
- 1.7.0 **Maximale Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)**  
Die Höhe der Hauptgebäude darf folgende Maße nicht überschreiten:  
Traufhöhe = 4,20 m, Firsthöhe = 10,20 m.  
Die Traufhöhe ist auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten, eingeschlossen  
Zwerchgiebel.
- Traufhöhe = Höhe zwischen der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und  
dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- Firsthöhe = Höhe zwischen der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und  
Oberkante Firstziegel.
- 1.8.0 **Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**  
Werbeanlagen sind nur zulässig für Nutzungen auf den jeweiligen Grundstücken  
bzw. in den jeweiligen Gebäuden.
- Werbeanlagen sind am Gebäude (nicht über Dach) oder freistehend auf den  
überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**Im Plangebiet sind nur unbeleuchtete Werbeanlagen zulässig. Anlagen mit wechselnden, bewegtem Licht oder Lichtwerbung am Himmel sind nicht zulässig.**

**Folgende Maße sind einzuhalten:**

**- max. 1 m<sup>2</sup> (an Wänden) bzw. 0,1 m<sup>2</sup> (freistehend)**

## **Anlage 1 Pflanzliste:**

### **Großkronige Laubbäume**

- *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn)
- *Aesculus hippocastanum* (Gemeinde Rosskastanie)
- *Fagus sylvatica* (Rot-Buche)
- *Fraxinus excelsior* (Gemeinde Esche)
- *Quercus petraea* (Trauben-Eiche)
- *Quercus robur* (Stiel-Eiche)

### **Pflanzliste: Klein- und mittelkronige Laubbäume**

- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Acer campestre* (Feld-Ahorn)
- *Prunus avium* (Vogel-Kirsche)

### **Pflanzliste: Obstbäume**

#### **Apfel:**

Bittenfelder, Bohnapfel, Berlepsch, Brettacher, Erbacher, Französische Goldrenette, Gewürzluiken, Gingener Luiken, Goldpermäne, Gravensteiner, Hauxapfel, Jakob Fischer, James Grieve, Linsenhofer, Maunzenapfel, Roter Boskop, Rote Sternrenette, Schwäbischer Rosenapfel

#### **Birnen:**

Champagner Bratbirne, Gelbmöstler, Gute Graue, Palmischbirne, Pastorenbirne, Wildling von Einsiedeln

#### **Kirsche:**

Große Schwarze Knorpel, Büttner Rote Knorpel, Königskirsche, Hedelfinger Riesen, Schneider sp. Knorpel, Schattenmorelle, Beutelsbacher Rexelle

#### **Zwetschgen, Mirabellen, Renekloden:**

Ersinger Frühzwetschge, Bühler Frühzwetschge, Wangenheims Frühzwetschge, Hauszwetschge, Ontario Pflaume, Althans Reneklode, Grüne Reneklode, Nancy-Mirabelle

### **Pflanzliste: Gehölze am Gewässer**

- *Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche)
- *Alnus glutinosa* (Schwarze Erle)
- *Prunus padus* (Trauben-Kirsche)
- *Quercus robur* (Stiel-Eiche)
- *Ulmus laevis* (Feld-Ulme)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
  
- *Cornus sanguinea* (Blutroter Hartriegel)
- *Corylus avellana* (Gemeine Hasel)
- *Crataegus laevigata* (Zweiggriffiger Weißdorn)
- *Euonymus europaeus* (Europäisches Pfaffenhüttchen)
- *Humulus lupulus* (Hopfen)
- *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche)
- *Prunus spinosa* (Schlehe)
- *Rhamnus frangula* (Faulbaum)
- *Salix cinerea* (Grau-Weide)
- *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)

**Pflanzliste: Sträucher und Bäume der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation**

- *Acer campestre* (Feld-Ahorn)
- *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Fagus sylvatica* (Rot-Buche)
- *Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche)
- *Prunus avium* (Vogel-Kirsche)
- *Quercus petraea* (Trauben-Eiche)
- *Quercus robur* (Stiel-Eiche)
  
- *Cornus sanguinea* (Blutroter Hartriegel)
- *Corylus avellana* (Gemeine Hasel)
- *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn)
- *Crataegus laevigata* (Zweigrifflicher Weißdorn)
- *Euonymus europaeus* (Europäisches Pfaffenhuttchen)
- *Ligustrum vulgare* (Gemeiner Liguster)
- *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche)
- *Prunus spinosa* (Schlehe)
- *Rosa arvensis* (Feld-Rose)
- *Rosa canina* (Hunds-Rose)
- *Viburnum lanatana* (Wolliger Schneeball)
- *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball)