

8. Freihalten von Sichtfeldern (§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB)

Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind über einer Höhe von **0,70 m** ab Fahrbahnoberkante von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Aufwuchs auf Dauer freizuhalten. Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind möglich, wenn die Verkehrsteilnehmer dadurch nicht behindert werden.

9. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die eingetragenen Leitungsrechte gelten zugunsten der Stadt Uhingen und der Versorgungsträger.

10. Zufahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 6 und 11 BauGB)

Die öffentliche Parkierungsfläche im eingeschränkten Gewerbegebiet kann je Grundstück mit einer 6 m breiten Zufahrt unterbrochen werden.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 Abs. 7 LBO)

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

1.1 Dachform, -neigung MI

In den MI-Gebieten sind Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zulässig.

Abweichungen von der Dachneigung können zugelassen werden für:

untergeordnete Dächer, z.B. Dachgauben, Abwalmungen, Zwerchgiebel etc.

1.2. Dachform, -neigung GEE, GE

Im GEE- und GE-Gebiet sind Dächer mit einer Neigung von 0° bis 35° zulässig.

Abweichungen von der Dachneigung können zugelassen werden für:

untergeordnete Dächer, z.B. Dachgauben, Abwalmungen, Zwerchgiebel etc.

1.3 Dachform, -neigung Gemeinbedarf

In den Gemeinbedarfsflächen sind Dächer mit einer Neigung von 25 bis 45° zulässig.

Abweichungen von der Dachneigung können zugelassen werden für:

untergeordnete Dächer, z.B. Dachgauben, Abwalmungen, Zwerchgiebel etc.

1.4. Dachform Garagen

Garagen sind entweder mit geneigten Dächern zu erstellen oder mit Flachdächern, die begrünt werden sollten.

1.5 Dachdeckung

Zulässig sind naturrote Ziegel und Dachsteine; Flachdächer sollten begrünt werden.

2. Freiflächengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Mindestens 50 % der nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke sind dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten. Von den nicht überbauten Grundstücksflächen müssen die Vorgärten gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.

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

3.1 Werbeanlagen dürfen ein Drittel der Fassadenbreite nicht überschreiten. Einzelbuchstaben dürfen das Höhenmaß von 1,00 m nicht überschreiten.

3.2 Unzulässig sind insbesondere

- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht
- Werbung mit Kastenkörpern über 0,50 m Höhe

3.3 Für alle Werbeanlagen ist entgegen des § 50 Abs. 1 LBO das Kenntnissgabeverfahren durchzuführen.

4. Oberflächen von Wegen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege ist aus wassergebundenen Decken, Naturstein, Klinker und/oder Platten herzustellen und einheitlich zu gestalten.

5. Fassadengliederung (§ 74 Abs. 1 N. 1 LBO)

Gebäudewände müssen je 20 m durch Farbwechsel oder Vor- und Rücksprünge oder Bepflanzung untergliedert werden. Ausnahmen können gem. § 56 Abs. 3 LBO zugelassen werden.

6. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Für Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0,50 m Höhenunterschied ist das Kenntnissgabeverfahren durchzuführen.

C. Hinweise

1. Geländeschnitte

Dem Baugesuch sind als Bestandteil des Lageplanes mindesten zwei Geländeschnitte beizufügen, aus denen das vorhandene und das geplante Gelände sowie die Straßen- und Kanalhöhen hervorgehen. Die Planung der Bepflanzung und der Fassadenbegrünung sind ebenfalls Bestandteil des Baugesuchs und ist zusammen mit den anderen Unterlagen zur Genehmigung einzureichen.

2. Grundwasser

Ein Grundwasserstand zwischen 2,50 und 3,50 m Tiefe ist im Plangebiet zu erwarten. Bei der Gründung ist darauf Rücksicht zu nehmen, wobei bei zweigeschossiger Unterbauweise der Grundwasserbereich voraussichtlich angeschnitten wird und eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung erforderlich ist. Zur Vermeidung des Grundwasseranschnittes ist es besser, die Erdgeschoßfußbodenhöhe EFH anzuheben und den anfallenden Aushub auf dem Grundstück zu verteilen.

3. Geologie

Innerhalb des Geländes sind Schwemmschluff- und Lehmlinsen zu erwarten. Eine entsprechende Fundierung ist notwendig, um diese weichen Bodenarten zu überwinden.

Werden im Baugebiet einschließlich der äußeren Erschließung "Schmiedefeldstraße" Bauarbeiten vorgenommen, soll der Geologe hinzugezogen werden, um seine im Gutachten zum Bebauungsplan "Schmiedefeld" zusammengefaßten Aussagen über die geologische Bodenformation überprüfen zu können.

4. Erdaushub

Anfallender Baugrubenaushub ist soweit möglich im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen.