

Der vorliegende Plan mit Textteil und Begründung ist mit den bei
Satzungsbeschluss am 07.02.2014 vorliegenden Planunterlagen
identisch. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt:

Uhingen, 18.09.2014

Wittlinger, Bürgermeister



LANDKREIS GÖPPINGEN STADT UHINGEN

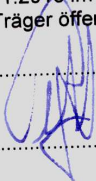
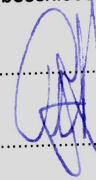
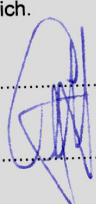
151/3



BEBAUUNGSPLAN SCHRANKENÄCKER 2 Stand: 07.02.2014

ERRICHTUNG VON WOHN- u. GESCHÄFTSGEBÄUDEN
Bahnhof-, Schorndorfer-, Ulmer Straße
FLURSTÜCKE Teil von 36/1, 39/3, 40, 40/1, 40/4, 40/9, 41/1, 41/4,
41/5, 41/6, 43, 43/1, 43/2, 46, 47, 47/1, 48/1, 55, 55/1,
Teil der Schorndorfer Straße

VEFAHRENSVERMERKE

- 1 Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gem. §3 Abs.2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 13.08.2012 bis 10.09.2012 im Rathaus öffentlich ausgelegt.
Im gleichen Zeitraum fand die Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange statt.
- 2 Die zweite Auslegung Entwurf des Bebauungsplans, Stand 27.09.2013 wurde mit der Begründung gem. §3 Abs.2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 14.10.2013 bis 14.11.2013 im Rathaus öffentlich ausgelegt.
Im gleichen Zeitraum fand die Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange statt.
Uhingen, den 18. SEP. 2014
Matthias Wittlinger - Bürgermeister.....
- 3 Die Stadt UHINGEN hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 07.02.2014 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen
Uhingen, den 18. SEP. 2014
Matthias Wittlinger - Bürgermeister.....
- 4 Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.02.2014 durch die Gemeinde erfolgte am 20.09.2014
Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.
Uhingen, den 15. OKT. 2014
Matthias Wittlinger - Bürgermeister.....



PLANVERFASSER

Metzger Architekten

Schillerstraße 17
71638 Ludwigsburg

TEL 07141 - 918 489 0
FAX 07141 - 918 489 17
e-mail: info@mfa-stuttgart.de



**Stadt UHINGEN
Landkreis Göppingen**

**I.
AUFSTELLUNG DES
BEBAUUNGSPLANSPLANES SCHRANKENÄCKER II
IN UHINGEN**

für den Bereich

Zwischen der Ulmer Straße im Südosten, den Flurstücken 567/3, 40/8, der Poststraße, dem Flurstück 40/7 und 40/6 im Norden, der Bahnhofstraße im Westen, der Schorndorfer Straße im Süden sowie Teilen des Flurstücks 36/1 (Unterführung)

mit Satzung und Begründung

GEFERTIGT:	05.09.2013
GEÄNDERT:	24.09.2013
GEÄNDERT:	30.11.2013
GEÄNDERT:	08.01.2014
GEÄNDERT:	07.02.2014

PLANUNG:

METZGER FREIE ARCHITEKTEN
Schillerstraße 17
71638 Ludwigsburg

Satzung

Die Stadt Uhingen erlässt auf Grund der §§ 2 (1) und 10 (1) und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg nachfolgende Satzung

RECHTSGRUNDLAGE

- A.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 BGBl. I S. 2414 zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- A.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BgbL: I S. 1548)
- A.3 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung 5.3.2010 (GBl. S 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.1.2012 (GBl. S. 65, 73) und Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 389)
- A.4 Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)
Zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 07. Februar 2014 maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500	in der Fassung vom	07.02.2014
Planungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom	07.02.2014
Hinweise zum Bebauungsplan	in der Fassung vom	07.02.2014
Begründung	in der Fassung vom	07.02.2014

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

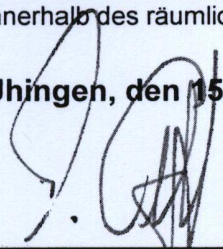
Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Schrankenäcker II“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Uhingen, den 15.10.2014



(Bürgermeister Wittlinger).

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO

- 1.1 MI Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 1 - 3 BauNVO
- 1.2 Nicht zugelassen sind nach § 6 (2) 5 Anlagen für kulturelle, sportliche und kirchliche Zwecke, sowie nach § 6 (2) 6, 7, 8 BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten BauNVO. Nicht zulässig sind nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 – 21 BauNVO

- 2.1 Die Grundflächenzahl wird mit 0.60 festgesetzt. Tiefgaragen werden bei Berechnung der Grundflächenzahl nicht in Anrechnung gebracht.
- 2.2 Die Geschossflächenzahl wird mit 1.20 festgesetzt. Dachgeschosse, deren Flächen weniger als 75 % der darunter liegenden Geschosse betragen sind keine Vollgeschosse. Die Aufenthaltsräume in diesen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände werden ausnahmsweise nicht zur Geschossfläche hinzugerechnet. § 9 (1) 1 BauGB; § 16 (2) Abs. 2 und § 20 (3) BauNVO
- 2.3 Höhe der baulichen Anlagen
Die Gebäudehöhen werden im Plangebiet festgesetzt (siehe Planeinschrieb). Die Gebäudehöhe wird ab Oberkante Erdgeschoss Fertigfußboden gemessen. Der Fertigfußboden wird im MI 1 festgesetzt (siehe Planeinschrieb). Die festgesetzten Fertigfußbodenhöhen dürfen um maximal 0,5 m unter- oder überschritten werden.
Im MI 2 werden die Gebäudehöhen ab Erdgeschoss Fertigfußboden der bestehenden Gebäude gemessen (siehe Planeinschrieb).
- 2.4 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB; § 16 (5) und § 23 BauNVO.
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.
Im Plangebiet sind Vorbauten wie Erker, Balkone und Fenstervorbauten über die Baugrenze hinaus zulässig, wenn sie nicht breiter als 5 m sind und nicht mehr als 1,50 m vor die Fassade vortreten.

3. Bauweise

§ 9 (1) 2 BauGB; § 22 BauNVO

g = geschlossene Bauweise, Im MI 1 sind nur Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand an der Bahnhofstraße zulässig. Zum Gebäude Bahnhofstraße 4 ist eine Grenzbebauung der Tiefgaragenzufahrt bis zu einer Höhe von 4,75 m zulässig (siehe Planeinschrieb). In den darüber liegenden Geschossen ist der gesetzliche Grenzabstand von 0,4 der Höhe einzuhalten. An der Schorndorfer Straße ist zu dem

denkmalgeschützten Gebäude Schorndorfer Straße 2 der gesetzliche Grenzabstand einzuhalten.

o = offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

§9 (1) 4 BauGB; §12 (6) BauNVO

Im MI 1: Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze sind in den überbaubaren Flächen und den für Stellplätze und Tiefgaragen ausgewiesenen Flächen zulässig.

Im MI 2 sind Stellplätze und Garagen auf dem ganzen Grundstück zulässig.

5. Nebenanlagen

§14 BauNVO

Für das Mischgebiet gilt: Nebenanlagen sind zulässig

6. Pflanzgebot, Anpflanzen von Bäumen

§9(1) 25 a BauGB

An den im Plan festgesetzten Stellen für Baumpflanzungen sind heimische Laubbäume zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Diese dürfen in ihrer Lage bis 5m von der Planangabe abweichen. Die Baumarten sind der Pflanzliste zu entnehmen.

7. Örtliche Bauvorschriften

7.1 § 74 (2) 2 LBO

Bei der Berechnung der Stellplätze für Wohnungen ist ein Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätze je Wohneinheit anzuwenden. Für alle anderen Nutzungen gilt die Stellplatzberechnung der LBO BW. Tiefgaragen sind in den nicht überbauten Bereichen mit einem Pflanzsubstrat mit einer Mindesthöhe von 30cm zu überdecken.

7.2 Dacheindeckung § 74 (1) 1 LBO

Im Mischgebiet MI1 :Flachdächer, Dachneigung <10 Grad.

Dachterrassen innerhalb von Geschossen, die dem Wohnen dienen, können mit Terrassen versehen werden. Die Dachflächen der obersten Geschosse sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

MI 2: Geneigte Dächer: Ziegeldeckung oder Betondachsteine. Farblich lackierte Dachsteine sind nicht zulässig.

7.3 Dachgestaltung § 74 (1) LBO AVO BW

Im MI 2 sind geneigte Dächer festgesetzt. Dachneigungen von 30° bis 45° sind zulässig.

Dachaufbauten sind zulässig.

Technische Anlagen für die aktive Nutzung der Solarenergie für Wärme und Strom sind zugelassen. Gleiches gilt für Aufzugsüberfahrten bis zu einer Höhe 3m über Dachfläche. Der Abstand zur Attika muss mindestens 1m betragen.

Bei geneigten Dächern > 10° Dachneigung sind Dachgauben und Dacheinschnitte zugelassen. Die Länge darf maximal die Hälfte der Traufkante nicht überschreiten. Ein seitlicher Abstand von mindestens 2m ist einzuhalten.

Flachdachgauben können mit Bitumendeckung oder Verblechungen eingedeckt werden. Bleiverblechungen sind nicht zulässig.

- 7.4 Werbeanlagen § 74 (1) 2 LBO
Werbeanlagen dürfen nicht als Dachaufbauten angebracht werden.
- 7.5 Aufschüttungen und Abgrabungen § 74 (1) 3 LBO
Aufschüttungen sind bis zu Höhen von maximal 1m über dem vorhandenen Gelände; ohne Begrenzung der Fläche, zulässig.
- 7.6 Einfriedungen und Stützmauern
Einfriedungen sind als Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig und zu hinterpflanzen.
- 7.7 Gestaltung unbebauter Flächen des zu bebauenden Grundstücks § 74 (1) 3 LBO
Die nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

HINWEISE

1.1 Hinweise zur Grünordnung

Bei der Bepflanzung der Grundstücke wird die Verwendung folgender Gehölzarten empfohlen.

Bäume der I. Wuchsordnung mit einer Pflanzqualität von H 4xv, mDB, 20-25

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus exelsior	Esche
Quercus robur	Stil-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platiphyllos	Sommer-Linde

Von der Verwendung folgender Gehölze wird abgeraten:
Thujen, Scheinzypressen, Fichten und Tannen.

1.2 Hinweise zum Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich das Kulturdenkmal Schorndorfer Straße 2 gem. § 2 DSchG.

1.3 Hinweise zur Archäologie

Im Plangebiet 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 (07161 / 50318-0 Oder 5031817; 0173 / 9017764; r.rademacher@landkreis-goeppingen.de) und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 86 Denkmalschutz 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 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.