

Verfahrensdaten

Gesetzliche Grundlagen:

BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I, S. 2141) geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I, S. 2802) und durch Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl. I, S. 3108), berichtigt durch die Bekanntmachung vom 18.01.1998 (BGBl. I, S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I, S. 1050).

BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Beseitigung von Wohnsiedlung vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

PlanV vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, S. 58)

LBO vom 8.8.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 780).

Fläche :	ca. 2.96 ha
Aufstellungsbeschluss:	11.11.1994 (§ 2 (1) BauGB)
Vorgezogene Bürgerbeteiligung:	14.07.1999 (§ 3 BauGB)
Vorgezogene Trägeranhörung:	25.06.1999 - 30.07.1999 (§ 4 BauGB)
Auslegungsbeschluss:	19.01.2001 (§ 3 BauGB)
Öffentliche Auslegung:	19.03.2001 - 19.04.2001 (§ 3 BauGB)
erneuter Auslegungsbeschluss:	18.01.2002 (§ 3 BauGB)
erneute öffentliche Auslegung:	04.02.02 - 04.03.02 (§ 3 BauGB)
Satzungsbeschluss Bebauungsplan und Satzungsbeschluss Örtliche Bauvorschriften	26.04.02 (§ 10 BauGB)
Öffentliche Bekanntmachung Bebauungsplan: Öffentliche Bekanntmachung örtliche Bauvorschriften:	12.02.05 (§ 10 BauGB)
Inkrafttreten:	12.02.05 (§ 10 BauGB)
Ausgefertigt: Uhingen, den 26.01.05 Walter, Bürgermeister	Städtebau, den 26.01.05 Dr. Ing. Gerd Baldauf, Freier Architekt BDA



Stadt Uhingen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

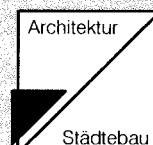
" Stuttgarter Strasse
-Filsstrasse"

26.04.2002

Maßstab 1:1000

gerd baldauf

Dr. Ing. Gerd Baldauf Freier Architekt BDA
Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart
Tel. 0711/ 96787-0 Fax 0711/ 96787-22
e - mail info@architekt-baldauf.de



Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

MI Mischgebiet
(§ 6 BauNVO)

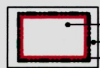
Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

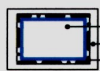
WH/FH max.
0.6 Maximale Wandhöhe/Firsthöhe
(§ 18 BauNVO)
Grundflächenzahl
(§ 19 BauNVO)

Bauweise, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

a Abweichende Bauweise

 Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

 Überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksflächen
Baulinie

 Überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksflächen
Baugrenze

 Stellung der baulichen Anlagen

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
Verkehrsfläche mit Richtlinien für die Aufteilung (z.B. Fahrbahn, Gehweg)



Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



Zweckbestimmung : Elektrizität



Zweckbestimmung : Pumpwerk Abwasser

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15)



Öffentliche Grünfläche: Filsufer begleitender Grünbereich



Zweckbestimmung : Spielplatz

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen u. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs.1 Nr.25 a und b BauGB)

 Anpflanzung Baum

 Erhaltung Baum

Hochwasserschutz
(§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)



Aufschüttung zum Hochwasserschutz

Sonstige Planzeichen



Ga : Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und Nr.22 BauGB)



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung / Maß

Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung
(§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m § 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

SD 30°-50° Satteldach mit Angabe der Dachneigung



Hauptfirstrichtung

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung / Firstrichtung

Nutzungsschablone

MI	WH max.: FH max.:
0.6	
a	SD

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	maximale Höhe der baulichen Anlagen
Grundflächenzahl	
Bauweise	Dachform / Dachneigung

STADT UHINGEN
**BEBAUUNGSPLAN „STUTTGARTER STRASSE-
FILSSTRASSE“**
VOM 26.04.2002
TEXTTEIL

Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans:

Baugesetzbuch (BauGB98) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (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 16.1.1998 (BGBl. I, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 62 der siebten Zuständigkeitsanpassungsverordnung vom 29.10.2001 (BGBl. I, S. 2785, 2798).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.4.1993 (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, S. 58).

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Textliche Festsetzungen:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung zu den eingetragenen Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan:

1.1 MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO) und
- Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO).

Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

Entsprechend der Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

Grundflächenzahl, Höhe baulicher Anlagen (maximale Wandhöhe und maximale Firsthöhe).

WH₁max = 3,50 m
FH₁max = 9,50 m

WH₂max = 6,50 m
FH₂max = 12,00 m

WH₃max = 9,00 m
FH₃max = 15,00 m

Die maximale Wandhöhe wird zwischen der Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut gemessen. Als Geländeoberfläche gelten die Straßenhöhen.

Die maximale Firsthöhe wird zwischen der Geländeoberfläche und dem First gemessen. Als Geländeoberfläche gelten die Straßenhöhen.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf maximal 0,50 m über dem bestehenden Straßenniveau liegen. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern der vorhandene Bestand eine Abweichung erfordert.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist offene und abweichende Bauweise festgesetzt.

a: abweichende Bauweise; im Sinne der offenen Bauweise jedoch ohne Längenbeschränkung.

ED: offene Bauweise; nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die im Plan dargestellten Baugrenzen und Baulinien festgelegt.

5. Offene und überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 und 23 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. an den dafür festgesetzten Stellen zulässig. Stellplätze sind allgemein zulässig.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind im Plangebiet ebenfalls unzulässig.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

6.1 Erhaltungsbindung für Bäume

Die im Planbereich mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Muß ein Baum durch bauliche Maßnahmen beseitigt werden, so muß an anderer Stelle ein Baum der unter Ziff. 6.3 genannten Arten gepflanzt werden. In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume gem. DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.

6.2 Pflanzbindung für Einzelbäume entlang des öffentlichen Verkehrsraumes oder der privaten Flächen

An den im Plan festgesetzten Standorten im öffentlichen und privaten Bereich sind mittel- bis großkronige Bäume der unter Ziff. 6.3 genannten Arten mit mindestens 16 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die eingetragenen Standorte können, falls erforderlich, um bis zu 4 m verschoben werden.

6.3 Folgende Baumarten/Pflanzenarten werden empfohlen:

Heimische Obstarten und -sorten als Hochstamm, z.B.

Kirsche
Apfel
Birne
Walnuß

Außerdem:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides (‘Emerald Queen’)	Spitzahorn
Aesculus hippoc.	Kastanie
Betula verrucosa	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus leavig.	Rotdorn
‘Paul’s Scarlet’	
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus (Eberesche)	in Arten und Sorten
Tilia cordata	Winterlinde
Corylus colurna	Baumhasel

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina in Sorten	Hundsrose
Rosa rubiginosa in Sorten	Weinrose
Rosa rugosa in Sorten	Apfelrose
Salix caprea	Salweide
Syringa vulgaris	Wildflieder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Immergrüne Arten:

Buxus sempervirens	Buchs
Euonymus fortunei	Kriechspindel
Hedera helix	Efeu
Lonicera pileata	Böschungsmyrte
Pinus in Arten	Kiefer

B. Hinweise

1. Geländeschnitte

Der Bauvorlage sind als Bestandteil des Lageplanes ein Geländeschnitt beizufügen, aus dem das vorhandene und das geplante Gelände sowie die Straßen- und Kanalhöhen hervorgehen. Die Planung der Bepflanzung ist ebenfalls Bestandteil der Bauvorlage und ist zusammen mit den anderen Unterlagen zur Genehmigung einzureichen.

2. Grundwasserschutz

Das Plangebiet ist großteils überbaut. Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen. Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

3. Erdaushub/Bodenschutz

Anfallender Baugrubenaushub ist entsprechend Bodenschutzgesetz (§ 4 BodSchG B.W. i.V.m. § 10 Nr. 3 LBO), soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen.

Im Plangebiet muß bei Bodenarbeiten auf Bodenverunreinigungen geachtet werden. Solche sind dem Landratsamt unverzüglich anzuzeigen. Verunreinigter Boden ist ordnungsgemäß zu beseitigen.

4. Bodendenkmale

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Kreisarchäologie oder der Stadt anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 33 DSchG) wird hingewiesen.

5. Lärmschutzmaßnahmen

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einwirkungsbereich einer klassifizierten Straße. Bei allen neu zu erstellenden Gebäuden sind Maßnahmen gegen die von der Straße ausgehenden Lärm-, Abgas-, Staub- und Schmutzimmissionen vorzunehmen.

C Verfahrensmerkmale

Aufstellungsbeschluss vom § 2 (1) BauGB	11.11.1994
Ortsübliche Bekanntmachung vom § 2 (1) BauGB	19.11.1994
Frühzeitige Bürgerbeteiligung (Bürgerversammlung) § 3 (1) BauGB	14.07.1999
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 (1) BauGB	28.06.1999 – 26.07.1999
Auslegungsbeschluss vom § 3 (2) BauGB	19.01.2001
Ortsübliche Bekanntmachung vom § 3 (2) BauGB	03.03.2001
Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange am § 3 (2) BauGB	05.03.2001
Öffentliche Auslegung vom § 3 (2) BauGB	19.03.2001 – 19.04.2001
erneuter Auslegungsbeschluss vom § 3 (2) BauGB	18.01.2002
Ortsübliche Bekanntmachung vom § 3 (2) BauGB	27.01.2002
Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange am § 3 (2) BauGB	29.01.2002
erneute Öffentliche Auslegung vom § 3 (2) BauGB	04.02.2002 – 04.03.2002
Dieser Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 BauGB durch den Gemeinderat der Stadt Uhingen als Satzung beschlossen.	26.04.2002
Die Örtlichen Bauvorschriften wurden am gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 7 LBO durch den Gemeinderat der Stadt Uhingen als Satzung beschlossen.	26.04.2002

Öffentliche Bekanntmachung von Bebauungsplan und
Örtlichen Bauvorschriften

12. Februar 2005

Der Bebauungsplan wurde rechtsverbindlich am
§ 10 BauGB

12. Februar 2005

Die Örtlichen Bauvorschriften wurden rechtsverbindlich am
§ 10 BauGB

12. Februar 2005

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1-10 BauGB
durchgeführt wurde.

Uchingen, den 26.04.2002

Bürgermeister Walter

Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA

Ausgefertigt am 26. Januar 2005

Stadtverwaltung Uchingen
Walter Bürgermeister

STADT UHINGEN ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGS- PLANES „STUTTGARTER STRASSE/FILSSTRASSE“ VOM 26.04.2002

§ 74 LBO Baden-Württemberg

Die Rechtsgrundlagen der örtlichen Bauvorschriften:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 8.8.95 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760).

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

1.1 Dachform /-neigung

Zulässig sind nur Satteldächer mit einer Neigung zwischen 30° und 50°. Abweichungen von der Dachneigung und -form können zugelassen werden:

- für untergeordnete Dächer, z.B. Dachgauben, Abwalmungen, Zwerchgiebel, etc.
- für untergeordnete Bauteile und Vorbauten entsprechend § 5 Abs. 6 Nr. 1 u. 2 LBO,

1.2 Dachform Garagen

Garagen sind mit geneigten Dächern zu erstellen. Ebenfalls zulässig sind Garagen mit begrünten Flachdächern.

1.3 Dachdeckung

Zulässig sind rote oder rotbraune Ziegel bzw. Dachsteine.

1.4 Dachaufbauten

Pro Dachfläche sind 3 Dachgauben zulässig. Die Gesamtlänge darf 1/2 der Dachseite nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortgang und zur Traufe muß mindestens 1,00 m betragen. Ausnahmen bezüglich der Zahl der Dachgauben sind bei Gebäuden zulässig, deren Dachlänge mehr als 12 m beträgt.

Zwerchgiebel dürfen nur 1/3 der Dachseite einnehmen.

1.5 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind in den zur öffentlichen Straße zugewandten Dachflächen unzulässig. In den nicht zu öffentlichen Straßen zugewandten Dachflächen sind Dacheinschnitte zulässig.

2. Äußere Gestaltung der Gebäude und der unbebauten Flächen (§ 74 Abs.1 Nr.1 und Nr. 3 LBO)

2.1 Materialien

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein sowie Glas für die Fenster auszuführen. Ausnahmen können für untergeordnete Bauteile zugelassen werden.

2.2 Schaufenster

Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Bei Gebäudefronten über 10 Meter Länge sind Schaufenster bis maximal $\frac{3}{4}$ der Gebäudefront zulässig. Einzelne Schaufenster dürfen nicht länger als 5 Meter sein. Die Unterteilungen zwischen einzelnen Schaufenstern sind mindestens 20 cm breit auszuführen.

2.3 Oberflächenbelag/Stellplätze

Offene und überdachte Stellplätze (Carports) sind in Pflasterbelag bzw. mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen.

2.4 Oberflächenbelag/Erschließungswege

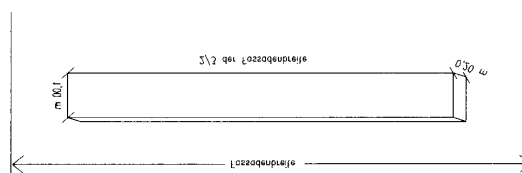
Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege ist aus wassergebundenen Decken, Naturstein, Klinker und/oder Betonsteinpflaster oder -platten herzustellen.

2.5 Freiflächengestaltung

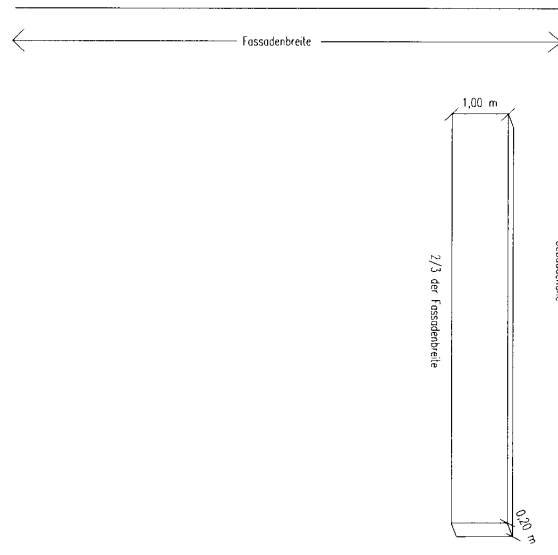
Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebaubaren Grundstücke sind landschaftsgärtnerisch als Grünflächen zu gestalten.

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

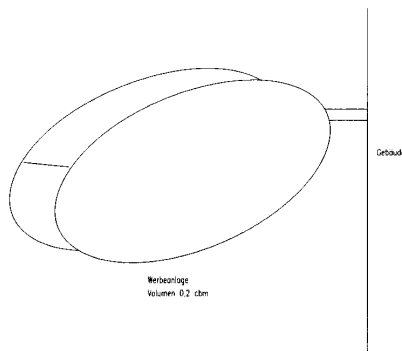
3.1 Werbeanlagen in liegenden Formaten sind an der Fassade zulässig, wenn Sie, maximal $\frac{2}{3}$ der Fassadenbreite, 1,00 m Höhe und 0,20 m Tiefe nicht überschreiten.



Werbeanlagen in stehenden Formaten sind an der Fassade zulässig, wenn die Höhe der Werbeanlage $\frac{2}{3}$ der Fassadenbreite nicht überschreitet. Die Breite der Werbeanlage darf 1,00 m und die Tiefe 0,20 m nicht überschreiten.



- 3.2 Werbeanlagen senkrecht zur Fassade angebracht, dürfen 0,2 cbm nicht überschreiten. Sind die Werbeanlagen nicht allseitig umschlossen, gilt zur Volumenberechnung, die angenommene Hülle.



- 3.3 Unzulässig sind insbesondere:
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).
- 3.4 Für selbstständige Werbeanlagen auf den Grundstücken gelten die unter Ziff. 3.1 und Ziff. 3.2 festgesetzten Maße.

4. Ordnungswidrigkeiten § 75 LBO

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund der LBO ergangenen Rechtsverordnungen oder einer örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Uhingen, den 26.04.2002

Bürgermeister Walter

Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA