

Zeichenerklärung

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

MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

T Trafostation (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

0,8 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

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

TH Maximale Traulhöhe

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

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

SD Satteldach

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugetät	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform / Dachneigung

295,50 Bezugshöhe

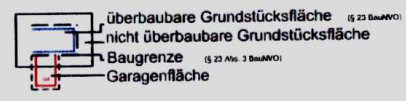
↔ Hauptfluchtichtung

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

— Abgrenzung Nutzungsbeschränkung Immissionschutz (§ 5226 und (4) BauGB)
RL Nummer aus Schallschutzberechnung für die von Lüftungsöffnung betroffenen Gebäude

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

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



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

■ Fahrbahn

■ öffentl. Parkplatz

■ Gehweg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■ Grünfläche

■ öffentliche Grünfläche

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. 8 BauGB)

▬ Aufschüttung

▬ Abgrabung

▬ Stützmauer

LANDKREIS GÖPPINGEN
 STADT UHINGEN
 GEMARKUNG UHINGEN



Bebauungsplan

UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"Uhlandstraße / Wörthstraße"



[Handwritten signature]

Bebauungsplan nach § 13a BauGB

„Umlandstraße / Wörthstraße“

Gefertigt:

Stadtverwaltung
UHINGEN

UHINGEN, 28. September 2012

Aufstellungsbeschluss:		am 25.05.2012
Feststellung des Entwurfs und Planauslegungsbeschluss durch den Gemeinderat		am 25.05.2012
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) und der Auslegung (§ 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) im Amtsblatt Nr. 23/2012		am 09.06.2012
Entwurf mit Begründung öffentl. ausgelegt	vom 18.06.2012	bis 18.07.2012
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)		am 28.09.2012

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

UHINGEN, 04.10.2012

WITTLINGER, Bürgermeister



Inkrafttreten (§ 12 BauGB) durch öffentliche Bekanntmachung
im Amtsblatt Nr. 40/2012
Rechtsverbindlich

vom 06.10.2012

ab 06.10.2012

UHINGEN, 09.10.2012

WITTLINGER, Bürgermeister



**Satzung über den
BEBAUUNGSPLAN "Uhlandstraße/Wörthstraße"
RECHTSFESTSETZUNGEN VOM 28. September 2012**

Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neubekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (Bundesgesetzblatt – BGBl. I S 2414), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509).
- 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) geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I. 1509).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416)
- die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65) sowie
- die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 28.09.2012 maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

zeichnerischer Teil, Maßstab 1:500
Planungsrechtliche Festsetzungen
Hinweise zum Bebauungsplan
Begründung

in der Fassung vom 28.09.2012
in der Fassung vom 28.09.2012
in der Fassung vom 28.09.2012
in der Fassung vom 28.09.2012

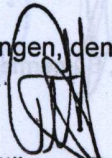
§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Uhlandstraße/Wörthstraße“ 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 09.10.2012


(Wittlinger, Bürgermeister)

Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (1) BauGB und BauNVO

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

1.1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO (siehe Planeinschrieb)

Zulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Zulässig sind (§ 6 Abs. 2 BauNVO)

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Nicht zulässig sind

6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten.

1.1.2 Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Mischgebiet

Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht zugelassen.

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

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

siehe Einschrieb im Plan

2.2.0 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan

3.0.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

- Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

- Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser, in der Form, dass gemäß dem im Sinne der geschlossenen Bauweise im Plan eingetragene Baugrenzen geringere Grenzabstände wie nach den Bestimmungen der Landesbauordnung vorgesehen, möglich sind. (siehe 1.5.0 der örtlichen Bauvorschriften)

4.0.0 Flächen für Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.v.m. §§ 14 und 23 BauNVO)

Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5.0.0 Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

6.0.0 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 bis zu ca. 0,2 m und einer Tiefe bis zu 0,5 m zu dulden.

7.0.0 Höhenlage des Geländes (§ 9 Abs. 1 Ziffer 11 BauGB)

Die Grundstücksbereiche zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Gebäude sind in ihrer Höhenlage den Verkehrsflächen anzugleichen.

Hinweise

- 1.0.0 Für alle Bauvorhaben müssen Bauvorlagen folgende Darstellung zur Freiflächengestaltung erhalten:
- Mind. zwei Gelände beglaubigte Schnitte vom Grundstück
 - Aufteilung der Flächen in befestigte Flächen und Grünflächen
 - Materialangaben zu den befestigten Flächen
 - Zäune
 - Bepflanzungsplan
- 2.0.0 Eine ständige 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.
- 3.0.0 Von den Grundstücksflächen darf kein Oberflächenwasser der öffentlichen Straße zugeleitet werden.
- 4.0.0 Archäologische Funde
Sollten sich bei Erdarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten) zeigen, ist die Archäologische Denkmalpflege umgehend zu verständigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.
- 5.0.0 Auf die gekennzeichneten Kulturdenkmale wird hingewiesen. Am Gebäude Uhlandstraße 8 und 8/1, welches als traufständiges Seldnerdoppelhaus, wohl im 18. Jh. erbaut wurde, besteht aus wissenschaftlichen (hauskundlichen und sozialgeschichtlichen Gründen) gemäß § 2 DSchG ein öffentliches Interesse.
- 6.0.0 Abfallvermeidung
Die Wiederverwendung brauchbaren Erdaushubs auf den Baugrundstücken (Erdmassenausgleich) ist anzustreben.
- 7.0.0 Aufhebung bisheriger Festsetzungen:
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind sämtliche genehmigten Festsetzungen von bisher bestehenden Bebauungsplänen, Baulinienplänen und Änderungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Plans aufgehoben.

Stadt UHINGEN
UHINGEN
Landkreis GÖPPINGEN

Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Umlandstraße/Wörthstraße“

Gefertigt:

Stadtverwaltung
UHINGEN

UHINGEN, 28. September 2012

Aufstellungsbeschluss: am 25.05.2012

Feststellung des Entwurfs und Planauslegungsbeschluss durch den Gemeinderat am 25.05.2012

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
und der Auslegung (§ 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) im Amtsblatt Nr. 23/2012 am 09.06.2012

Entwurf mit Begründung öffentl. ausgelegt vom 18.06.2012 bis 18.07.2012

Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) am 28.09.2012

Ausgefertigt:

UHINGEN, 04.10.2012

Wittlinger, Bürgermeister



Inkrafttreten (§ 12 BauGB) durch öffentliche Bekanntmachung
im Amtsblatt Nr. 40/2012
Rechtsverbindlich

vom 06.10.2012

ab 06.10.2012

UHINGEN, 09.10.2012

Wittlinger, Bürgermeister



Stadt Uhingen

Satzung über die örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Uhlandstraße/Wörthstraße“

§ 74 LBO Baden - Württemberg

Vom 28. September 2012

Die Rechtsgrundlagen der örtlichen Bauvorschriften sind:

- *Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416)*
- *Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch §25 des Gesetzes vom 25.01.2012 (GBl. S. 65)*
- **die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.**

Aufgrund des §74 (1) und (7) LBO Baden-Württemberg i.V.m. §4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 28.09.2012 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Uhlandstraße/Wörthstraße“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Uhlandstraße/Wörthstraße“ deckungsgleich.

§ 2 Bestandteile und Anlagen

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Uhlandstraße/Wörthstraße“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- I. *Örtliche Bauvorschriften* in der Fassung vom 28.09.2012


§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des §75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Uhlandstraße/Wörthstraße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß §10 (3) BauGB in Kraft. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche bauordnungsrechtliche Regelungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Uhingen, den 09.10.2012


(Wittlinger/Bürgermeister)

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

1.0.0 Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Grelle und extreme Farbgebungen sind nicht zulässig. Verkleidungen aus Kunststoff, Faserzement, Beton, Blech, keramischen Materialien sind nicht zulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Bauteile.

1.1.0 Maximale Gebäudehöhen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Höhe der Hauptgebäude darf folgende Maße nicht überschreiten:

Maximale Traufhöhe bezogen auf die Bezugshöhe:

Bei Z = I 3,0

Bei Z = II 5,5

Die Bezugshöhe wird im gesamten Plangebiet auf 294,5 m festgesetzt.

Die Traufhöhen sind Höchstmaße von der festgesetzten Bezugshöhe bis zum Schnitt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Dachhaut.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe kann von der Bezugshöhe max. 0,3 m abweichen

1.2.0 Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.2.1 Dachform

Im gesamten Geltungsbereich sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 28 - 45° zulässig:

Bei Nebendächern, Garagen und Carports sind geringere Dachneigungen und andere Dachformen zugelassen. Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 8° Neigung sind zu begrünen.

1.2.2 Dachdeckung

Zulässig sind Ziegel und Dachsteine in den Farben rot bis rotbraun.

Für Dachaufbauten ist dasselbe Eindeckungsmaterial wie beim Hauptdach zu verwenden (ausgenommen Rundbogengauben).

1.2.3 Nebenfirste

Rechtwinklig zum Hauptfirst ist je Dachseite ein Nebenfirst (Zwerchgiebel) zulässig.

Der Abstand zum First hat mind. 0,5 m (senkrecht gemessen) zu betragen.

Die Dachdeckung hat der des Hauptdaches zu entsprechen.

Der Nebenfirst darf höchstens 1/3 der Trauflänge des Hauptdaches in Anspruch nehmen.

1.2.6 Solaranlagen

Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind grundsätzlich zulässig.

1.3.0 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

1.4.0 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Neue Niederspannungsfreileitungen sind als Freileitungen, vorbehaltlich der Regelung in § 50 Abs. 3 Telegraphenwegesetz, nicht zulässig.

1.5.0 Grenzabstände mit Gebäuden (§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des historischen Ortskerns und zum Erhalt der Nutzbarkeit als Wohnraum auf den zumeist engen Grundstücken sind geringere Abstandsflächen als nach der LBO zulässig, möglich. Die Begrenzung erfolgt durch die auf den Grundstücken festgesetzten Baugrenzen. Vorschriften des Brandschutzes bleiben davon unberührt. (siehe auch Textteil um Bebauungsplan Ziff 3.0.0)

- 1.0.0 Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Größe und extreme Farbgebungen sind nicht zulässig. Verkleidungen aus Kunststoff, Faserzement, Beton, Blech, keramischen Metallplatten sind nicht zulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Bauteile.
- 1.1.0 Maximale Gebäudehöhen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Die Höhe der Hauptgebäude darf folgende Maße nicht überschreiten:
Maximale Teufhöhe bezogen auf die Bezugshöhe:
Bei $\Sigma = I$ 3,0
Bei $\Sigma = II$ 2,5
Die Bezugshöhe wird im gesamten Plangebiet auf 294,6 m festgesetzt.
Die Teufhöhen sind höchstens von der festgesetzten Bezugshöhe bis zum Schnitt der Außenwand des Hauptkörper mit der Dachhaut.
Die Erdgeschossausdehnung kann von der Bezugshöhe max. 0,3 m abweichen.
- 1.2.0 Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
 - 1.2.1 Dachform
Im gesamten Geltungsbereich sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 28° - 45° zulässig.
Bei Nebendächern, Garagen und Carports sind geringere Dachneigungen und andere Dachformen zugelassen. Flachdächer und schiefe Dächer die 8° Neigung sind zu begünstigen.
 - 1.2.2 Dachdeckung
Zulässig sind Ziegel und Dachsteine in den Farben rot bis rotbraun.
Für Dachziegel ist dasselbe Eindeckungsmaß wie beim Hauptdach zu verwenden (ausgenommen Randbegründungen).
 - 1.2.3 Nebendächer
Rechtswinkel zum Hauptdach ist die Dachhöhe ein Nebendach (Zwischendach) zulässig.
Der Abstand zum First hat mind. 0,5 m (senkrecht gemessen) zu betragen.
Die Dachdeckung hat der des Hauptdaches zu entsprechen.
Der Nebendach hat höchstens 1/3 der Teufhöhe des Hauptdaches in Anspruch nehmen.
 - 1.2.4 Solaranlagen
Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind grundsätzlich zulässig.
- 1.3.0 Gestaltung der unbedachten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Die nicht überbauten und nicht betagelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 1.4.0 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO)
Neue Niederspannungsfreileitungen sind als Freileitungen, vorbehaltlich der Regelung in § 80 Abs. 3 Telegrafennetze, nicht zulässig.