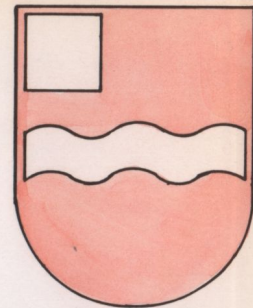


UHINGEN

LANDKREIS GÖPPINGEN



Gemeinde-Exemplar

Id. 362

BEBAUUNGSPLAN

UNTERFÜHRUNG ALEMANNENSTRASSE

M 1:500

Ortsbauamt:

Uchingen, den 11.11.1994

Gefertigt:

Bürgermeisteramt:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am 26.04.85 10.12.93
Bekanntmachung des Entwurfs im Amtsblatt Nr.	vom 18.12.93
Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	vom 20.12.93 bis 03.01.94
Öffentlich ausgelegt (§ 3 (2) BauGB)	vom 27.12.94 bis 27.01.95

Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB, § 73 LBO) am 24.03.95

Erklärung der Unbedenklichkeit (§ 11 BauGB) am 15.08.95

Ausgefertigt: Uchingen, den 16.5.95 St. Bürgermeister

Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 12 BauGB) Nr. 33 vom 19. Aug. 1995

Rechtsverbindlich ab 19. Aug. 1995

Uchingen, den 21. Aug. 1995

St. Bürgermeister



U H I N G E N

Landkreis Göppingen

Bebauungsplan

U n t e r f ü h r u n g

A l e m a n n e n s t r a ß e

Fassung vom 11.11.1994

T e x t l i c h e F e s t s e t z u n g e n

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- **Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO)**
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 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)
- **Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)**
Artikel 2 des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBauErlG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 6. Mai 1993 (BGBl. I S. 622)

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.

Textliche Festsetzungen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)
=====
- 1.1 Art, Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.
- 1.1.1 Einschränkungen und Ausnahmen (§ 1 (5) und (6) BauNVO)

Gewerbegebiet GE
 - Innerhalb dieses Gebiets sind Einzelhandels- und Handelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig.
 - Auch sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen entsprechend § 3 (3) BImSchG die für Mischgebiet (§ 6 BauNVO) zulässigen Immissionswerte nicht überschreiten.
 - Ausnahmsweise sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter zulässig (§ 8 (3) 1 BauNVO).

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nicht zulässig (§ 8 (3) 2 BauNVO).

1.2 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO)

Offene Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind nach § 23 (1) und (3) BauNVO im Lageplan durch Baugrenzen gekennzeichnet (Baufelder).

1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

- Gewerbegebiet (GE)

Als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur hauswirtschaftliche Anlagen, wie Teppichklopfstangen und Wäschetrockenplatz, sowie Anlagen von nicht überdachten Schwimmbecken und Kinderspielplätzen zulässig.

Ausnahme (§ 31 (1) BauGB)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gartenhäuser, Holzlagerschuppen und Gewächshäuser handelt. Auf 2.6 - Einfriedungen - des Textteils wird verwiesen.

Für die überbaubaren Grundstücksflächen gelten die Bestimmungen des § 14 BauNVO.

1.4 Freizuhaltende Sichtflächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

Die im Lageplan eingezeichneten Sichtfelder an den Strasseneinmündungen sind zwischen 0,70 und 2,50 m Höhe über Fahrbahn freizuhalten von Bepflanzungen, baulichen Anlagen (z.B. Garagen, Nebenanlagen, Einfriedungen - ausgenommen Maschendrahtzaun -, Stellplätzen, Aufschüttungen) und sonstigen sichtbehindernden Nutzungen. Einzelbäume sind zulässig, soweit sie nicht sichtbehindernd sind.

1.5 Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Im Zuge des restlichen Ausbaus der Verkehrsflächen durch die Gemeinde ist es, bedingt auch durch die Anlage von Bordsteinen, notwendig, die genaue Lage der Zufahrt und des Zugangs nach vorheriger Aufforderung vom Grundstückseigentümer anzugeben. Erfolgt eine entsprechende Angabe nicht, so werden die Verkehrsanschlüsse entsprechend der Darstellung im Lageplan hergestellt.

1.6 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 (1) 26 BauGB)

Die Gemeinde ist berechtigt zur Herstellung des Straßen- bzw. Wegekörpers in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücke unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 25 cm und einer Tiefe von 35 cm anzulegen.

1.7 Aufschüttungen (§ 9 (1) 26 BauGB) und
Höhenlage der Grundstücke (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Gemeinde ist berechtigt, Böschungen im Rahmen der Straßen- und Wegeherstellung in die Anliegergrundstücke einzulegen, die später durch die Geländeangleichung wieder entfallen, sofern im Lageplan nichts anderes dargestellt ist.

1.8 Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) von der Baugenehmigungsbehörde festgesetzt. Die Höhenlage des vorhandenen und gepl. Geländes, sowie der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ist durch beglaubigte Höhenangaben nachzuweisen.

1.9 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Doppelgebäude sind mit gleicher Firstrichtung zu erstellen.

1.10 Anpflanzungen § 9 (1) 25 BauGB i.V. mit § 9 (4) BauGB
und § 73 (VI) LBO

Vorplatzflächen entlang der Straßen sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie dauernd zu erhalten. Einheimische Sträucher und Bäume sind zu bevorzugen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO) =====

2.1.1 Dachform und Dachgestaltung (§ 73 (1) 1 LBO)

Hauptgebäude im Gewerbegebiet: geneigte Dächer

Garagen: Soweit sie in das Hauptgebäude integriert sind, ist die Dachform, Dachneigung sowie die Dachdeckung entsprechend dem Hauptgebäude auszuführen, soweit hierdurch die Bestimmungen der LBO eingehalten werden.

Dachneigung: Es gelten die Eintragungen im Lageplan.

Ausnahme: Im Gewerbegebiet kann ausnahmsweise gem. § 57 (2) LBO das Hauptgebäude mit Flachdach zugelassen werden, sofern es städtebaulich erwünscht ist.

Dachdeckung: Gewerbegebiet (GE): Materialien in den Farben rot bis braun. Hierbei dürfen keine reflektierenden Materialien verwendet werden.

Bei Flachdächern: Kiesschüttung oder Begrünung

Ausnahme: Wahlweise kann im Gewerbegebiet bei allen Dachformen auch eine Dachbegrünung vorgenommen werden.

2.1.2 Fassadengestaltung (§ 73 (1) 1 LBO i.V. mit § 9 (4) BauGB)

Die Gebäude sind mit gedeckten, erdgebundenen oder hellen Farben zu streichen. Grelle Farben und reflektierende Materialien dürfen nicht verwendet werden.

Die Gestaltung der Fassaden in baulicher sowie farblicher Hinsicht hat während dem Baugenehmigungsverfahren im Einvernehmen mit der Gemeinde zu erfolgen.

2.1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Im Gewerbegebiet GE sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf Flachdächern oder geneigten Dächern zulässig, wenn sie aus betrieblichen Gründen (z.B. Errichtung von Aufzügen und Lüftungsanlagen) erforderlich sind.

2.2 Äußere Gestaltung der Garagen (§ 73 (1) 1 LBO)

Die Garagen sind in ihrer Fassadengestaltung den Hauptgebäuden anzupassen. Aneinandergebaute Grenzgaragen sind in Materialwahl und Gestaltung aufeinander abzustimmen.

2.3 Werbeanlagen (§ 73 (1) 2 i.V. mit § 9 (4) BauGB)

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung errichtet werden. Hierbei dürfen die Werbeanlagen eine Größe von 4 m² nicht überschreiten.

2.4 Gestaltungsvorschriften für ausnahmsweise zulässige Nebengebäude und sonstige Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO, (§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 73 (1) 1 LBO)

2.4.1 Gewerbegebiet (GE)

Nebenanlagen sind entweder aus Holz oder in massiver Bauweise (z.B. Ziegel, Beton o.ä.) zu errichten. Die Fassaden sind hierbei mit erdgebundenen Farben zu streichen.

Dachform und Dachdeckung:

Flachdach mit Kiesschüttung oder Begrünung oder geneigte Dächer mit Materialien in den Farben rot bis braun. Reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

2.5 Einfriedungen (§ 73 (1) 5 LBO)

Sofern Einfriedungen angebracht werden, sind folgende Varianten zulässig:

Zur Straße:

- Sockelmauer talseits bis 0,30 m, bergseits bis 0,50 m über der festgesetzten Straßenhöhe
- Bepflanzung mit Hecken und Sträuchern

Zwischen den Grundstücken und an der rückwärtigen Grundstücksgrenze:

Unscheinbare Drahtzäune max. 100 cm hoch mit Heckenpflanzung. Sockelmauern sind nicht zugelassen.

Ausnahmen (§ 57 (2) LBO):

Grundstücksteile, die als gewerblicher Lagerplatz dienen, dürfen mit einem Drahtzaun von max. 2,00 m Höhe umgeben werden. Sockelmauern sind hier nicht zugelassen.

2.6 Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen (§ 73 (1) 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldeleitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs nicht zulässig.

3. Hinweise
 =====

- 3.1 Die Höhen sind im neuen Höhensystem angegeben.
- 3.2 Bei der Bebauung sind die geologischen Gegebenheiten zu berücksichtigen. Ein geologisches Gutachten ist der Tragwerksplanung zugrunde zu legen.
- 3.3 Pro Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze herzustellen. Bei der Ermittlung der Zahl der Stellplätze werden Garagen mitgerechnet.
- 3.4 Von der Garagenausfahrt ist ein 5 m langer Stauraum vorzusehen. Garagen, welche eine parallele Ausfahrt zur Straße haben, müssen mind. einen 3 m Abstand von der Straße bzw. dem Gehweg einhalten. Ausnahmsweise kann bei Garagen mit senkrechter Ausfahrt ein Stauraum von weniger als 5 m zugelassen werden, wenn hierdurch die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßen- und Fußgängerverkehrs nicht beeinträchtigt wird.
- 3.5 Die Gemeinde ist berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und Verteilerkästen für die Stromversorgung und die Fernmeldeanlagen sowie Verkehrszeichen und Straßenschilder direkt hinter der Gehweggrenze bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen.