

# STADT UHINGEN

## BEBAUUNGSPLAN „Schmiedefeld / Stuttgarter Straße, 1. Änderung“

### TEXTTEIL (Teil B)

#### I. BEBAUUNGSPLAN

#### II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## SATZUNG

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: 23.07.2021

~~Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher  
Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom: .....~~

~~Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB: ..... bis .....~~

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss: 13.02.2023

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher  
Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom: 22.03.2023

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: 20.03.2023 bis 21.04.2023

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB: 21.07.2023

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem  
Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden  
Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Uchingen, den .....

.....  
Wittlinger (Bürgermeister)

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:  
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten. ....

Plandatum: 21.07.2023



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger  
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung  
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0  
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

# I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Schmiedefeld / Stuttgarter Straße 1. Änderung“ (nach § 9 BauGB)

## Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

## 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

<b>GE</b>	<p><b>Gewerbegebiet (GE)</b>                  Siehe Plandarstellung/Nutzungsschablone</p> <p>zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,</li> <li>(2) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,</li> <li>(3) Tankstellen,</li> <li>(4) Anlagen für sportliche Zwecke.</li> </ol> <p>Ausnahmsweise können zugelassen werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundflächen und Baumasse untergeordnet sind,</li> <li>(2) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,</li> </ol> <p>Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, Werbung als gewerbliche Anlage (Fremdwerbung) sowie Vergnügungsstätten allen Art nicht zulässig.</p>
-----------	--

## 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

	<p><b>Grundflächenzahl (GRZ)</b>                  Siehe Nutzungsschablone</p>
--	---

	<p><b>Höhe der baulichen Anlage</b>                  Siehe Nutzungsschablone</p> <p>Die Traufhöhe (TH<sub>max.</sub>) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut und entspricht bei Gebäuden mit Flachdach der maximalen Gebäudehöhe (= Oberkante Attika).</p> <p>Die Firsthöhe (FH<sub>max.</sub>) ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert. Die maximal zulässige Firsthöhe gilt für die <u>gesamte</u> Gebäudelänge.</p> <p>Punktuelle Überschreitungen der festgesetzten maximalen Traufhöhe sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes zulässig.</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe <u>BH</u> (siehe Planeinschrieb). Die Bezugshöhe wird für den Bauplatz individuell festgelegt, und beschreibt die Höhenlage des Gesamtgebäudes über Normal Null (NN).</p>
--	--

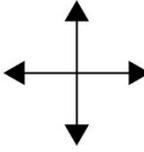
**3. Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

	o = offene Bauweise.
--	----------------------

**4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p><b>Überbaubare Grundstücksflächen</b>                  Siehe Plandarstellung</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p> <p>Eine Überschreitung der Baugrenzen durch unterirdische Bauwerke (Kellergeschosse, Tiefgaragen, Technikräume usw.) ist nicht zulässig.</p>
---	---

**5. Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) 2 BauGB)

	<p><b>Hauptgebäuderichtung</b>                  Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Hauptgebäuderichtungen festgesetzt.</p>
---	---

## 6. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO)

	<p>Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p>
--	---

## 7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

	<p><b>Gewässerrandstreifen (nachrichtliche Darstellung)</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Der Gewässerrandstreifen dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion der Gewässer. Innerhalb des Gewässerrandstreifens dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von, oder Auffüllung mit Materialien aller Art verwendet werden (§ 29 Wassergesetz Baden-Württemberg).</p>
---	---

## 8. Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

	<p><b>passive Lärmschutzmaßnahmen</b></p> <p>Aufgrund von Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind zum Schutz vor schädlichen Verkehrsräuschen innerhalb des Plangebiets geeignete Schutzmaßnahmen erforderlich.</p> <p>Schutzwürdige Räume gemäß DIN 4109 [8] (z.B. Aufenthalts-, Unterrichts-, Büro-, Gebetsräume und Wohnräume) sind im Rahmen einer geeigneten Grundrissorientierung auf der Lärmabgewandten Gebäudeseite vorzusehen.</p>
--	---

## 9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, (§ 9 (1) 25a BauGB)

	<p><b>Pflanzgebot Einzelbäume</b></p> <p>An den im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Standorten sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p>
--	---

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Schmiedefeld / Stuttgarter Straße, 1. Änderung“ (nach § 74 LBO)

### Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1,4)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	<p><b>Dachform und Dachneigung</b></p> <p>Es sind nur Sattel-, Pult- und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 45° sowie Sonderdachformen entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes zulässig.</p> <p>Flächige Anlagen zur Energiegewinnung müssen bei geneigten Dächern, die Dachneigung der zugehörigen Dachfläche aufnehmen und dürfen in ihrer Höhenlage nur konstruktionsbedingt und maximal 0,5 m über dieses hinausragen.</p> <p>Bei Flach- und flachgeneigten Dächern (Dachneigung 0° - 5°) sind Aufständereien mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Die Anlagen müssen dabei einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Gebäudekante einhalten.</p>
	<p><b>Dachdeckung und Dachbegrünung</b></p> <p>Flach- und flachgeneigte Dächer (Dachneigung 0° - 5°) sind zu mindestens 75% der Dachfläche mindestens extensiv (Substrathöhe min. 10 cm) zu bepflanzen.</p> <p>Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.</p>

### 2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) 2 LBO)

	<p><b>Zulässigkeit von Werbeanlagen</b></p> <p>Werbeanlagen an Fassaden sind bis zu einer Ansichtsfläche von 1/3 der Fassadenbreite sowie als selbstständige Anlagen bis zu einer Höhe von max. 5,0 m zulässig.</p> <p>Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, bewegte Werbeanlagen o.ä. sind nicht zulässig.</p>
--	---

**3. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke** (§ 74 (1) 3 LBO)

	<p><b>Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen</b></p> <p>Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.</p> <p>Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen, versickerungsfähigen Belägen herzustellen.</p>
--	---

### III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Schmiedefeld / Stuttgarter Straße, 1. Änderung“  
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schmiedefeld / Stuttgarter Straße 1. Änderung“

1. Im Planungsgebiet 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 und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 86 Denkmalpflege 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 zumindest 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.

2. Regelung zum Schutz des Bodens: Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u.7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

3. Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).
4. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.
5. Ein Großteil des Plangebietes wird bei einem Extremhochwasser (HQextrem) überflutet. Die Regelungen nach § 78b Absatz 1, Satz 2 WHG bezüglich der hochwasserangepassten Bauweise und § 78c WHG bezüglich Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen sind zwingend zu beachten.
6. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Bahnstrecke Stuttgart – Ulm, Strecken Nr. 47000. Aus diesem Grund sind die folgenden Hinweise zu beachten:

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden. Hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben gegebenenfalls auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.

In unmittelbarer Nähe elektrifizierter Bahnstrecken ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt den Anliegern, für Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Die anfallenden Abwässer u. Oberflächenwässer dürfen nicht auf Bahngelände geleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Das Brandschutzkonzept darf keine Löschung von der Gleisseite vorsehen.

Der Durchlass bei km 36,044 muss für Inspektionen jederzeit zugänglich bleiben.

Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit ist das zu bebauende Grundstück mit einem dauerhaften Zaun, ohne Öffnung, zum Bahngelände hin abzugrenzen. Diese Maßnahme dient zum Schutz der Personen und Fahrzeuge vor den Gefahren des Eisenbahnbetriebes. Dieser ist so zu gestalten, dass ein unbeabsichtigtes Befahren der Eisenbahnbetriebsanlagen ausgeschlossen werden kann. Rechtsgrundlage ist die Wahrung der Verkehrssicherungspflicht gemäß den Grundsätzen des § 823 BGB. Die Kosten für Herstellung, Erhaltung bzw. Unterhaltung des Zaunes trägt der Antragsteller.

Die benachbarten Streckengleise sind mit Oberleitung überspannt. Bei den Arbeiten sind die Schutzabstände zu den spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN VDE 0105, DIN VDE 0115 und DIN VDE 0210 einzuhalten. Der Mindestabstand zu spannungsführenden Teilen von 3,50 m darf während der Bauausführung nicht unterschritten werden.

Für Instandsetzungsarbeiten muss ein Arbeitsraum von 1,50 m um die Oberleitungsmaste freigehalten werden. Die Oberleitungsmaste müssen zugänglich sein.

Beim Abbruch der vorhandenen Baulichkeiten ist die Staubentwicklung in Grenzen zu halten. Es ist durch geeignete Schutzmaßnahmen sicherzustellen, dass die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen nicht eingeschränkt wird. Bei einem möglichen Einsatz eines Spritzgerätes verweisen wir auf die Gefahren (z.B. elektrischer Überschlag), die von der angrenzenden Bahn-Oberleitung (15 000 Volt) ausgeht.

Die Baugruben müssen außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten liegen. Ist dies nicht möglich, muss rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung für den Baugrubenverbau vorgelegt werden. Der Verbau ist gem. dieser Berechnung auszuführen. Erdarbeiten im Druckbereich von Gleisen dürfen nur in Abstimmung mit der Bauüberwachung der DB Netz AG ausgeführt werden.

Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Abstände der Pflanzorte sind so wählen, dass der Abstand zur Grenze gleich der Endwuchshöhe der Bäume und der Sträucher ist. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Der Grenzbereich enthält einen U-Kanal mit Streckenfernmeldekabel und Mehrlängen der DB Netz AG und der Vodafone GmbH. Ein Grenzabstand von > 2,5 m zur Kabeltrasse muss gewährleistet sein. Fernmeldekabel der DB Netz dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zum Zwecke der Inspektion, Wartung und Instandsetzung frei zugänglich sein.

Bei anfallenden Arbeiten an der Bahnlinie und im Grenzbereich ist vor Beginn der Baumaßnahme eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik notwendig (Übergabe Kabelmerkblatt der DBAG) Die Forderungen des Kabelmerkblattes der DBAG sind einzuhalten.

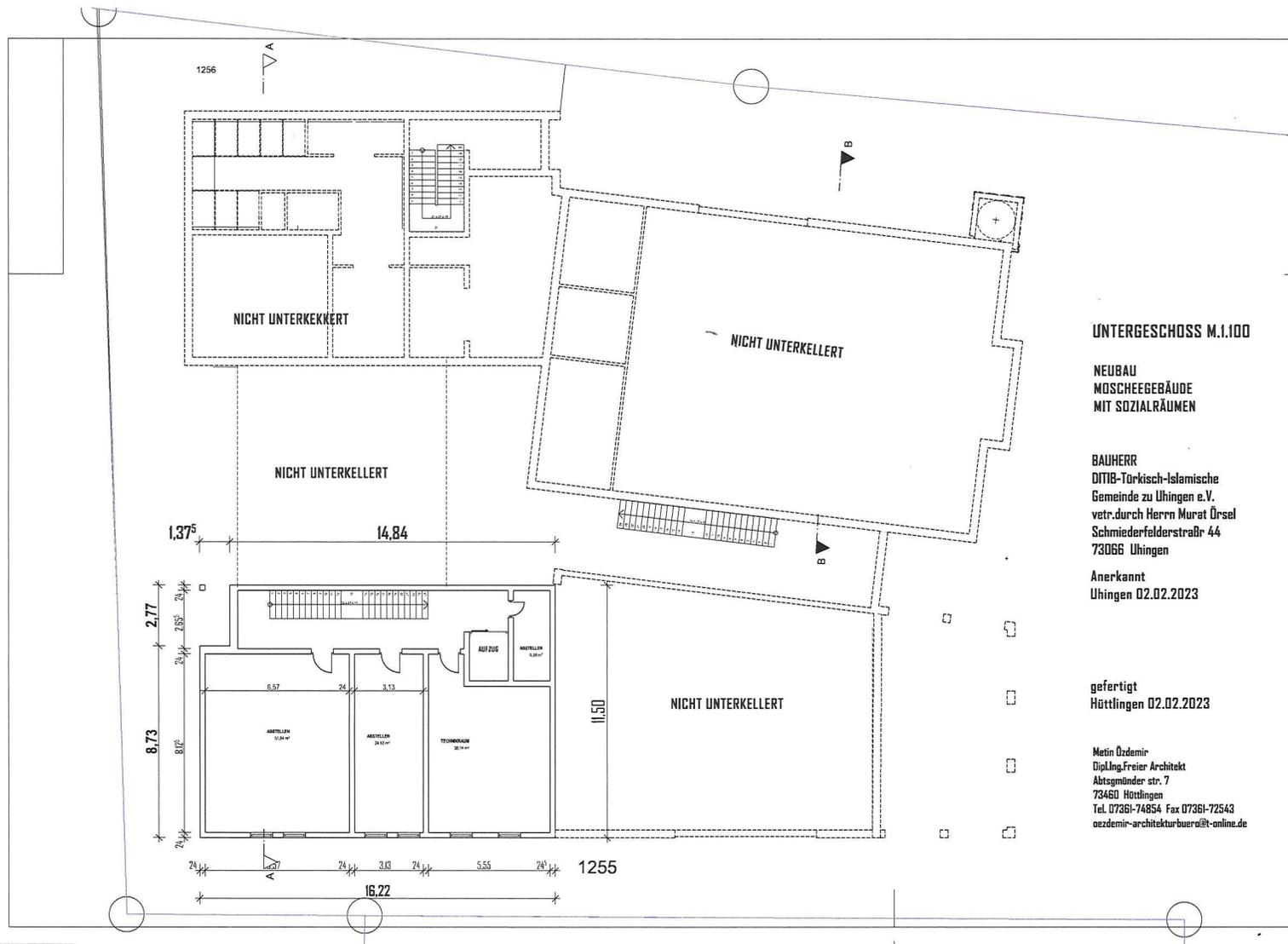
DB Kommunikationstechnik GmbH, Dokumentationservice Süd, Gutschstraße 4, 76137 Karlsruhe, E-Mail: DB.KT.Trassenauskunft-TK@deutschebahn.com

Grenzsteine, Grenzmarkierungen und Kabelmerksteine dürfen nicht beschädigt, verändert entfernt, verschüttet oder überdeckt werden.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat.



g



**UNTERGESCHOSS M.1.100**

**NEUBAU  
MOSCHEEGEBÄUDE  
MIT SOZIALRÄUMEN**

**BAUHERR**  
DITIB-Türkisch-Islamische  
Gemeinde zu Uthingen e.V.  
vetr.durch Herrn Murat Orsal  
Schmiederfelderstraße 44  
73066 Uthingen

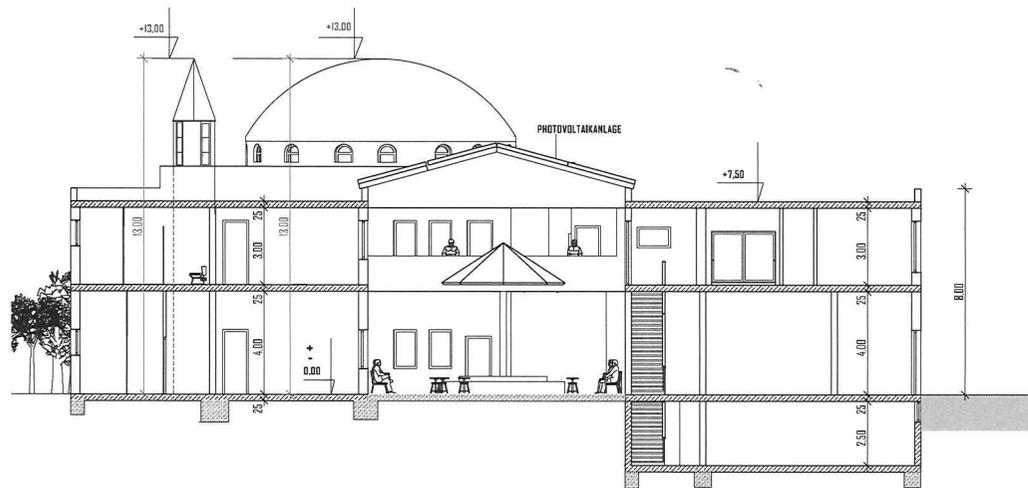
**Anerkannt**  
Uthingen 02.02.2023

**gefertigt**  
Hüttlingen 02.02.2023

**Metin Özdemir**  
Dipl.Ing.Freier Architekt  
Abtsgmünder str. 7  
73460 Hüttlingen  
Tel. 07361-74854 Fax 07361-72543  
oezdemir-architekturbuero@t-online.de







**SCHNITT A-A**

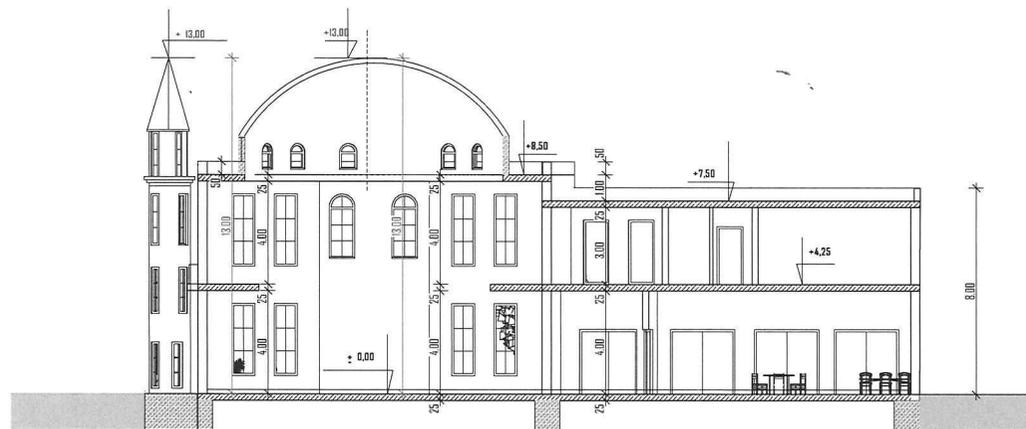
**NEUBAU  
MOSCHEEGEBÄUDE  
MIT SOZIALRÄUMEN  
SCHNITT A-A M.1:100**

**BAUHERR  
DIME-Türkisch-Islamische  
Gemeinde zu Utingen e.V.  
vtr.durch Herrn Murat Örsel  
Schmiedfelderstraße 44  
73066 Utingen**

**Anerkannt  
Utingen 02.02.2023**

**gefertigt  
Hüttlingen 02.02.2023**

**Metin Özdemir  
Dipl.Ing.Freier Architekt  
Abtsgmünder str. 7  
73460 Hüttlingen  
Tel. 07361-74854 Fax 07361-72543  
oezdemir-architekturbuero@t-online.de**



**SCHNITT B-B**

**NEUBAU  
MOSCHEEGEBÄUDE  
MIT SOZIALRÄUMEN  
SCHNITT B-B M.1.100**

**BAUHERR  
DITIB-Türkisch-Islamische  
Gemeinde zu Uchingen e.V.  
vetr.durch Herrn Murat Ürsel  
Schmiedfelderstraße 44  
73066 Uchingen**

**Anerkannt  
Uchingen 02.02.2023**

**gefertigt  
Hüttlingen 02.02.2023**

**Metin Özdemir  
Dipl.Ing.Freier Architekt  
Abtsgmünder str. 7  
73460 Hüttlingen  
Tel. 07361-74854 Fax 07361-72543  
oedemir-architekturbuero@t-online.de**



**ANSICHT NORDEN**

**NEUBAU  
MOSCHEEGEBÄUDE  
MIT SOZIALRÄUMEN  
ANSICHT NORDEN M.I.100**

**BAUHERR**  
DITB-Türkisch-Islamische  
Gemeinde zu Utingen e.V.  
vert. durch Herrn Murat Ürsel  
Schmiedfelderstraße 44  
73066 Utingen

Anerkannt  
Utingen 02.02.2023

gefertigt  
Hüttlingen 02.02.2023

Metin Özdemir  
Dipl.Lng.Freier Architekt  
Abtsgmünder str. 7  
73460 Hüttlingen  
Tel. 07361-74854 Fax 07361-72543  
oedemir-architekturbuero@t-online.de

**ANSICHT OSTEN**



**NEUBAU  
MOSCHEENGEBÄUDE  
MIT SOZIALRÄUMEN  
ANSICHT OSTEN M.1100**

**BAUHERR**  
DITB-Türkisch-Islamische  
Gemeinde zu Ultingen e. V.,  
vertr. durch Herrn Murat Orsai  
Schmiedfelderstraße 44  
73095 Ultingen

**Anerkennnt**  
Ultingen 02.02.2023

gefertigt  
Hertingen 02.02.2023

**Mein Özdemir**  
Dipl.-Ing. Fraiser Architekt  
Abspannender str. 7  
73463 Hertingen  
Tel. 07381-74854 Fax 07381-72543  
oetzdemir-architekturkuenstler-einfaelle



**ANSICHT SÜDEN**

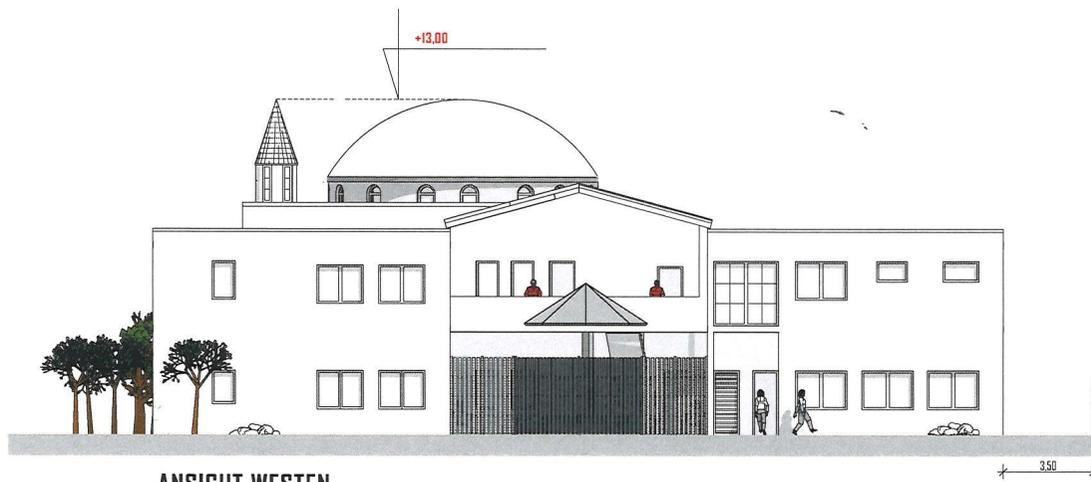
**NEUBAU  
MOSCHEEGEBÄUDE  
MIT SOZIALRÄUMEN  
ANSICHT SÜDEN M.1.100**

**BAUHERR**  
DITIB-Türkisch-Islamische  
Gemeinde zu Uchingen e.V.  
vtr.durch Herrn Murat Ürsel  
Schmiederfelderstraße 44  
73066 Uchingen

Anerkannt  
Uchingen 02.02.2023

gefertigt  
Hottlingen 02.02.2023

Metin Özdemir  
Dipl.Ling.Freier Architekt  
Abtsgmünder str. 7  
73460 Hottlingen  
Tel. 07361-74854 Fax 07361-72543  
oezdemir-architekturbuero@t-online.de



**ANSICHT WESTEN**

**NEUBAU  
MOSCHEEGEBÄUDE  
MIT SOZIALRÄUMEN  
ANSICHT WESTEN M.1.100**

**BAUHERR  
DITIB-Türkisch-Islamische  
Gemeinde zu Uthingen e.V.  
vetr.durch Herrn Murat Örsel  
Schmiederfelderstraße 44  
73066 Uthingen**

**Anerkannt  
Uthingen 02.02.2023**

**gefertigt  
Hüttlingen 02.02.2023**

**Metin Özdemir  
Dipl.Lng.Fraiser Architekt  
Abtegmünder str. 7  
73460 Hüttlingen  
Tel. 07361-74854 Fax 07361-72543  
oedemir-architekturbuero@t-online.de**

# **Schriftlicher Teil zum Vorhaben- und Erschließungsplan** im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Schmiedefeld / Stuttgarter Straße – 1. Änderung“

Projektträger: DITIB Türkisch-Islamische Gemeinde zu Uhingen e. V.,  
Schmiedefelder Str. 44, 73066 Uhingen,  
vertreten durch Herrn Murat Örsel,  
-im Folgenden auch: Moscheeverein-

Bauprojekt: Neubau Moscheegebäude mit Sozialräumen  
Schmiedefelder Straße, Flurstück 1255, Uhingen

## **Ausgangssituation**

Der DITIB Türkisch-Islamische Gemeinde zu Uhingen e. V. wurde 1985 gegründet und hat 1992 das bebaute Grundstück Schmiedefelder Straße 44 über den DITIB Dachverband in Köln, der es erworben hatte, zur Nutzung überlassen bekommen. Das ehemalige Arbeiterwohngebäude wurde zum Moscheegebäude umgenutzt, in der Folge mehrfach erweitert und ausgebaut. Bis heute finden dort die gesamten religiösen und kulturellen Vereinsaktivitäten statt. Einige Gebäudeabschnitte gehen auf das Baujahr 1969 zurück. Diese sind in einem entsprechend schlechten energetischen und technischen Zustand. Teile des Gesamtbauwerks stehen im Gewässerrandstreifen des Unterlochbachs und sind nicht durch eine baurechtliche Genehmigung gedeckt. Der nördliche Gebäudeanbau, der Wohnungen und Vereinsaufenthaltsräume enthält, wurde erst 2003/04 gebaut und befindet sich in einem entsprechend guten Zustand.

Der DITIB Türkisch-Islamische Gemeinde zu Uhingen e. V. hat derzeit 292 Mitglieder und ist in den letzten Jahren kontinuierlich gewachsen. Das bestehende Moscheegebäude kann die erforderlichen Kapazitäten nicht mehr aufweisen. Im Umfeld des Moscheegebäudes entwickelt sich zu Lasten des Gewerbegebiets bei Großveranstaltungen ein extrem hoher Parkdruck. Diese Gründe und auch der schlechte technische und energetische Zustand des Gebäudes haben beim Moscheeverein zur Entscheidung geführt, neben einer Teilfläche entlang der Bahnlinie ein weiteres Gewerbegrundstück in 90 m Meter Entfernung vom Moscheegrundstück als Parkplatzgrundstück zu erwerben und den Beschluss für einen Moschee Neubau am bisherigen Standort zu treffen. Dies wurde auch baurechtlich so beantragt und die Baugenehmigung wurde am 09.09.2020 erteilt.

Zwischenzeitlich besteht für den Moscheeverein Uhingen über den DITIB Dachverband in Köln die Möglichkeit, im relevanten Bereich Grundstücksflächen mit der Stadt Uhingen zu tauschen, wodurch es möglich wird, ein bedarfsgerechtes Moscheegebäude mit insgesamt 62 Stellplätzen (im Endzustand) in unmittelbarer Nachbarschaft zum und unter Einbeziehung des bisherigen Standorts zu errichten.

Für den DITIB Türkisch-Islamische Gemeinde zu Uhingen e. V. hat diese Planungsvariante über die verbesserten räumlichen Möglichkeiten und die Herstellung einer bedarfsgerechten Stellplatzzahl am Objekt den großen Vorteil, dass der Moscheebetrieb während der Bauphase nicht in provisorische Räume umziehen muss. Es ist vorgesehen, das neue Moscheegebäude zunächst im Rohbau in vollem Umfang zu erstellen und dann abschnitts- und nutzungsbezogen auszubauen. Parallel dazu erfolgt der Rückbau am bisherigen Standort ebenfalls in Abschnitten, bis zum Erreichen des vollständigen Rückbaus und der ausschließlichen künftigen Nutzung der Fläche für Parkierzwecke.

### **Baubeschreibung**

Das neue Moscheegebäude ist bedarfsgerecht entsprechend der Größe des Vereins geplant. Es sind Gebetssäle, Schulungs- und Aufenthaltsräume mit den zugehörigen Sozialräumen eingeplant. Zudem erhält das Gebäude zwei Wohnungen für betriebsnotwendiges Personal (Einrichtungsleiter, Hausmeister). Der Gebetsteil des Gebäudes wird mit einer Kuppel mit einer Gesamthöhe von 13 Metern (gemessen ab RFB EG) abgeschlossen. Das Gebäude erhält ein Minarett mit einer Gesamthöhe von 13 Metern (gemessen ab RFB EG). Das Minarett wird keiner weiteren Nutzung zugeführt, insbesondere erfolgt kein Muezzinruf. Der Moscheekomplex soll der Religionsausübung dienen und außerdem für kulturelle und soziale Zwecke genutzt werden. Das neue Moscheegebäude wird Räumlichkeiten für die rituellen Waschungen Verstorbener enthalten; bisher musste diese religiöse Handlung meist in der Klinik am Eichert vollzogen werden.

### ***Gebäudekonstruktion***

Der Fußbodenaufbau besteht aus einem schwimmenden Estrich mit oberseitig rutschfestem Belag. Die Belichtung der Räumlichkeiten erfolgt weitgehend mit natürlichem Licht und zusätzlich durch künstliches Licht. Fluchtwege sind in ausreichender Anzahl eingeplant. Die Treppe im Minarett wird ebenfalls als Fluchttreppe genutzt. Nach dem Ergebnis einer schalltechnischen Untersuchung werden alle untergeordneten Räume an die Nordseite geplant (Bahnärm). Die Gebets- und Bibliotheksräume im Erd- bzw. Obergeschoss erhalten auf der Nordseite eine Festverglasung. Die betriebsnotwendigen Wohnungen sind nach Süden orientiert.

### ***Raumkonzept***

- Untergeschoss:

Technik- und Abstellräume (Gesamtnutzfläche ca. 121 m<sup>2</sup>)

- Erdgeschoss:

Innenhof und 3 Treppenhäuser

Aufenthaltsraum mit Teeküche sowie Neben- und Sanitärräumen (Gesamtnutzfläche ca. 217 m<sup>2</sup>)

Im Aufenthaltsraum werden Tee, Kaffee und Erfrischungsgetränke (nichtalkoholisch) angeboten. Der Aufenthaltsraum ist keine öffentliche Gaststätte, sondern dient als Ort der Kommunikation, wo sich die männlichen Vereinsmitglieder treffen und austauschen können.

Gebetsraum für Männer mit Neben- und Sanitärräumen (Gesamtnutzfläche ca. 301 m<sup>2</sup>)

In diesem Raum finden die religiösen Gebetsveranstaltungen für die Männer statt. Neben dem wöchentlichen Freitagsgebet werden dort täglich drei Gebete angeboten. Die Gebetsfläche im eigentlichen Gebetsraum (mit ca. 212 m<sup>2</sup> Nutzfläche) beträgt 1 m<sup>2</sup> pro Person, die Nutzungskapazität ist auf max. 180 Personen begrenzt.

#### Jugendraum (Gesamtnutzfläche ca. 43 m<sup>2</sup>)

Es wird ein Aufenthaltsraum für Jugendliche unter 18 Jahren eingeplant. In diesem Raum sollen die Aktivitäten durch Jugendliche und mit Jugendlichen stattfinden.

#### Bibliothek, Besprechungsraum, Vorstandsbüro (Gesamtnutzfläche ca. 64 m<sup>2</sup>)

- Obergeschoss:

#### Aufenthaltsraum mit Teeküche sowie Neben- und Sanitärräumen (Gesamtnutzfläche ca. 100 m<sup>2</sup>)

Im Aufenthaltsraum werden Tee, Kaffee und Erfrischungsgetränke (nichtalkoholisch) angeboten. Der Aufenthaltsraum ist keine öffentliche Gaststätte, sondern dient als Ort der Kommunikation, wo sich die weiblichen Vereinsmitglieder treffen und austauschen können.

#### Gebetsraum für Frauen mit Neben- und Sanitärräumen (Gesamtnutzfläche ca. 148 m<sup>2</sup>)

In diesem Raum finden die religiösen Gebetsveranstaltungen für die Frauen statt. Die Nutzungskapazität des Gebetsraums (mit ca. 118 m<sup>2</sup> Nutzfläche) ist auf max. 80 Personen begrenzt.

#### Bibliothek und Besprechungsraum (Gesamtnutzfläche ca. 30m<sup>2</sup>)

#### Unterrichtsräume mit Besprechungsraum und Sanitärbereich (Gesamtnutzfläche ca. 157 m<sup>2</sup>)

Eingeplant sind vier Unterrichtsräume für Jugendliche, vorwiegend für die Erteilung von Nachhilfeunterricht in den Schulfächern Mathematik und Deutsch, nebst einem Besprechungsraum.

#### Zwei betriebsnotwendige Wohneinheiten

Eingeplant sind eine 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 82 m<sup>2</sup> für den Hausmeister sowie eine 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 60 m<sup>2</sup> für den Einrichtungsleiter.

### **Parkplatzbedarf**

Mit der kompletten Fertigstellung des Moscheeneubaus werden den Besuchern insgesamt 62 Stellplätze in unmittelbarer Nähe zum Gebäude zur Verfügung stehen. Die Erschließung der Stellplätze erfolgt über den nördlichen Stichweg der Schmiedefelder Straße und im weiteren Verlauf über die private Erschließungsfahrbahn im Einbahnverkehr parallel zur Bahnstrecke über ein neu zu erstellendes Brückenbauwerk über den Unterlochbach, hin zum Bestandsgrundstück Flst. 1250/2 und zurück zur Schmiedefelder Straße. Durch diesen „Ringverkehr“ soll der Stellplatzsuchverkehr bei Großveranstaltungen koordiniert und dadurch das Zuparken des Gewerbegebiets verhindert werden.

Werkstags ist mit einer Besucheranzahl von 10-12 Personen zu rechnen. Zu den Freitagsgebeten werden 70-75 Personen erwartet. Zweimal im Jahr werden besondere religiöse Feste (Ramadan und Opferfest) mit bis zu 300 Gästen gefeiert. Verstirbt ein Gemeindemitglied, so versammelt sich die Glaubensgemeinde zeitnah innerhalb von 24 Stunden zu einem ca. einstündigen Abschiedsgebet; je nach Persönlichkeit werden hier auch bis zu 300 Gläubige erwartet.

### **Bauphasen**

Das Bauvorhaben wird durch Spenden finanziert und muss daher in mehreren Bauabschnitten realisiert werden:

#### ***Phase 1 (Umsetzung bis spätestens 31.12.2028):***

Herstellung des Rohbaus des Gesamtneubauprojekts sowie Herstellung der Gebetsräumlichkeiten inklusive der dazugehörigen Sanitär- und Nebenräume im Neubau in nutzfertigem Zustand.

Während dieser Bauphase stehen entlang der Bahnstrecke 20 sowie südlich und östlich des bestehenden Gebetsraums 10, insgesamt also 30 Stellplätze zur Verfügung. Ein Ringverkehr ist noch nicht möglich.

**Phase 2 (Umsetzung innerhalb von 6 Monaten nach Inbetriebnahme der neuen Gebetsräume):**

Abbruch bzw. Rückbau des Gebetsteils und des Schulungsraums der Bestandsanlage auf dem Grundstück Flst. 1250/2.

Mit Abschluss dieser Bauphase stehen für den Moscheebetrieb 42 Stellplätze zur Verfügung. Zu den aus der Phase 1 entlang der Bahnlinie ausgewiesenen 20 Stellplätzen werden an der Stelle des bisherigen Gebetsraums auf Flst. 1250/2 weitere 22 Stellplätze hinzutreten.

**Phase 3 (Umsetzung bis spätestens 31.12.2033):**

Bezugs- bzw. nutzfertige Herstellung des Gesamtneubauprojekts, einschließlich der Wohn- und Schulungsräume sowie Abbruch bzw. Rückbau des Wohnteils der Bestandsanlage auf dem Grundstück Flst. 1250/2, bei vollständiger Räumung des Geländes und nutzfertiger Herstellung aller 62 geplanten Stellplätze. Mit dem Abschluss dieser Phase und dem Abbruch des letzten Gebäudeteils ist der geplante Ringverkehr möglich.

### Erschließung

Das Gesamtprojekt wird verkehrsmäßig durch die Schmiedefelder Straße erschlossen. Hausanschlussleitungen für die Wasserversorgung nach dem Durchschnittbedarf sind auf dem Baugrundstück vorhanden. Bei erhöhtem Bedarf (Löschzwecke o. Ä.) erfolgt die zusätzliche Erschließung auf Kosten des Projektträgers. Die Anschlussmöglichkeit an die öffentliche Abwasserbeseitigung ist in ausreichendem Maße gegeben. Alle weiteren Erschließungen mit anderen Versorgungsträgern erfolgen in Eigenregie des Projektträgers.

### Verfahrensablauf

Der DITIB Türkisch-Islamische Gemeinde zu Uhingen e. V. hat sich als Projektträger mit der Stadt Uhingen auf die Umsetzung eines Vorhaben- und Erschließungsplans nach § 12 BauGB geeinigt. Dazu hat der Projektträger einen mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus einem zeichnerischen Teil (mit Lageplan, Grundrissen, Schnitten und Ansichten) sowie diesem textlichen Teil, vorgelegt. Durch die Umsetzung dieses Vorhaben- und Erschließungsplans soll der Moscheeverein Baurecht für den Moschee Neubau erhalten. Die Stadt Uhingen beabsichtigt hierzu einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Als Voraussetzung für dessen Inkraftsetzung muss zwischen dem Moscheeverein als Projektträger und der Stadt Uhingen noch ein Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan geschlossen werden.

gez. Murat Örsel

DITIB Türkisch-Islamische Gemeinde zu Uhingen e. V.

(vertreten durch den 1. Vorsitzenden Murat Örsel)