

STADT UHINGEN

Bebauungsplan "Weilenberger Hof II" - 1.Änderung

ZEICHNERISCHER TEIL BEBAUUNGSPLAN ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

M 1: 500

SATZUNG

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:

23.03.2012

~~Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger~~

~~öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom:~~

~~Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB: vom bis zum~~

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:

23.03.2012

Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB:

vom 10.04.2012 bis zum 10.05.2012

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:

29.06.2012

Ausgefertigt:

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

Uchingen, den 8. 07. 12


Wittlinger, Bürgermeister



21. 07. 12

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:

ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

□

Plandatum: 29.06.2012

21116


kommunikative Stadtentwicklung

Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
-Freier Stadtplaner-
Hauptstraße 25, 73087 Bad Boll
T 07164/14718-0, F 07164/14718-18

A) Satzung über den Bebauungsplan „Weilenberger Hof II“ – 1.Änderung

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 29.06.2012 maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

zeichnerischer Teil, Maßstab 1:500	in der Fassung vom	29.06.2012
Planungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom	29.06.2012
Hinweise zum Bebauungsplan	in der Fassung vom	29.06.2012
Begründung	in der Fassung vom	29.06.2012

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Weilenberger Hof II“ – 1.Änderung 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 24.07.2012

(Wittlinger Bürgermeister)



I. **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
(nach § 9 BauGB)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Weilenberger Hof II“ sind Bestandteil des Bebauungsplanes mit folgenden Änderungen und Ergänzungen:

(...)

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

z.B. Gh max = 9,0m ü. BH Th max = 4,0m ü. BH wird ersetzt durch: z.B. Gh max = 9,0m ü. BH Th max = 4,5m ü. BH	Höhe der baulichen Anlage Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone (...) wird ergänzt um: Als Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) gilt die Fertigfußbodenhöhe. (...)
---	--

(...).

Rechtsgrundlagen:

- **Die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. Nr.7, S. 357).**
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch §25 des Gesetzes vom 19.12.2000 (GBl. S. 745)**

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

§ 2 Bestandteile und Anlagen

I. Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 29.06.2012

§ 4 Inkrafttreten

Uhringen, den 24.07.2012

(Wittlinger Bürgermeister)



II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die bauordnungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplanes „Weilenberger Hof II“ sind Bestandteil des Bebauungsplanes mit folgenden Änderungen:

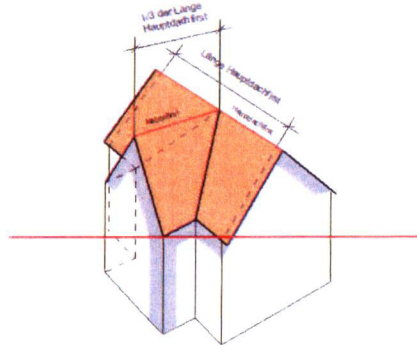
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

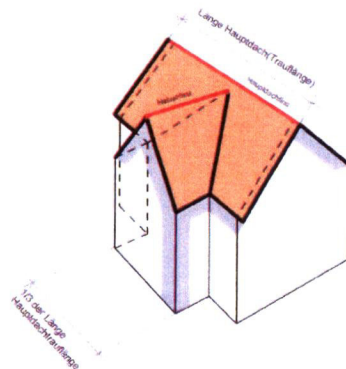
(...)

Nebenfirste

(...)



wird ersetzt durch:



(...).

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Die Hinweise des Bebauungsplanes „Weilenberger Hof II“ sind Bestandteil des Bebauungsplanes ohne Änderungen oder Ergänzungen.

C) Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

I. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung, Änderungen

Der Bebauungsplan „Weilenberger Hof II“ für den Planbereich ist am 30.04.2011 in Kraft getreten. In der Zwischenzeit sind die Erschließungsarbeiten abgeschlossen. Nach Eingehen der ersten Baugesuche hat sich gezeigt, dass aufgrund der Höhen der gebauten Hausanschlussschächte und der daraus resultierenden maßgeblichen Rückstauenebene entsprechend der Abwassersatzung der Stadt Uhingen, bei einigen wenigen Grundstücken eine Entwässerung der Erdgeschosse nur mit Abwasserpumpanlagen (Führung des Abwassers über die Rückstauenebene gem. DIN 1986-100) möglich wäre.

Darüber hinaus hat sich in den Bereichen des WA 1 die festgesetzte Traufhöhe von 4,0m als zu niedrig erwiesen. Eine praktikable Nutzung des Obergeschosses wäre in vielen Fällen nicht möglich.

Aus diesem Grund wird die im Bebauungsplan festgesetzte Bezugshöhe an den relevanten Grundstücken geringfügig angepasst, damit eine Entwässerung des Erdgeschosses ohne Abwasserpumpanlage möglich ist, sowie die zulässige Traufhöhe im WA 1 von 4,0m auf 4,5m angehoben, um eine bedarfsgerechte und praktikable Nutzung der Obergeschosse zu ermöglichen. Zur Klarstellung wird darüber hinaus eine Definition der Erdgeschossfußbodenhöhe (=Fertigfußbodenhöhe) eingefügt.

In den örtlichen Bauvorschriften wird das Schaubild zur Verdeutlichung der zulässigen Abmessungen von Nebenfirsten an die Genehmigungspraxis der Stadt Uhingen angepasst.

Um hierfür verbindliches Planungsrecht zu schaffen, ist die Änderung des Bebauungsplans „Weilenberger Hof II“ erforderlich. Der Gemeinderat der Stadt Uhingen hat aus diesem Grund am 23.03.2012 den Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan „Weilenberger Hof II“ – 1.Änderung gefasst.

II. Verfahren

Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Bebauungsplanänderung wird somit im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB ohne frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 (1) BauGB) sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB) durchgeführt.

Entsprechend § 13 (3) BauGB wird von einem Umweltbericht, der Angabe der Arten der verfügbaren Umweltinformationen sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

III. Artenschutz/Umweltauswirkungen

Die Änderungen des Bebauungsplans (geringfügige Anhebung der Bezugshöhe, Anhebung der Traufhöhe im WA 1, Änderung Schemabild) haben weder Auswirkungen auf den Artenschutz noch sonstige wesentliche Umweltauswirkungen.

IV. Weitere Auswirkungen der Planung

Durch die teilweise Anhebung der Bezugshöhe auf einzelnen Grundstücken und die Erhöhung der maximal zulässigen Traufhöhe im WA 1 wird das Erscheinungsbild der Gebäude geringfügig größer. Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderungen (+0,5m bei der Traufhöhe und max. +0,6m bei der Bezugshöhe) sind jedoch keine unzumutbar negative Auswirkungen auf das Ortsbild sowie auf die angrenzende Nachbarbebauung mit den Änderungen verbunden. Die Verschattungswirkung der Gebäude wird sich nur in marginalem Maße erhöhen.

Gefertigt:



Nach der in der Stadt Uhingen geltenden Satzung über die Erhebung der Hundesteuer muss der Hundehalter die von ihm gehaltenen, außerhalb des von ihm bewohnten Hauses oder des umfriedeten Grundbesitzes laufenden Hunde mit einer gültigen (violette Farbe) und sichtbar befestigten Hundesteuermarke versehen. Endet eine Hundehaltung, so ist die Steuermarke mit der Anzeige über die Beendigung der Hundehaltung innerhalb eines Monats an die Stadt Uhingen zurückzugeben.

Wer vorsätzlich oder leichtfertig den Anzeigepflichten nicht nachkommt oder gegen die Regelungen über die Hundesteuermarken verstößt, handelt ordnungswidrig. Die Ordnungswidrigkeit wird mit einer Geldbuße geahndet.

Unsere städtischen Vollzugsbediensteten überprüfen regelmäßig, ob die Hunde Steuermarken tragen.

In-Kraft-Treten eines Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Bebauungsplan „Weilenberger Hof II – 1. Änderung“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Aufgrund von § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und § 74 der Landesbauordnung (LBO) hat der Gemeinderat der Stadt Uhingen am 29. Juni 2012 den

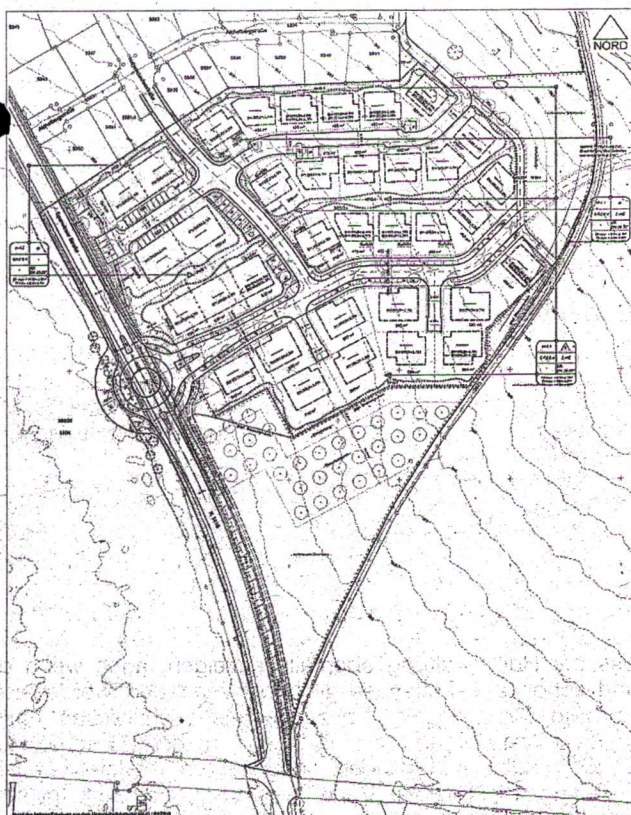
Bebauungsplan „Weilenberger Hof II – 1. Änderung“ sowie die für das Plangebiet geltenden örtlichen Bauvorschriften

als Satzungen beschlossen.

Maßgebend sind der Lageplan vom 29. Juni 2012, die Textteile und Begründungen, gefertigt vom Planungsbüro mquadrat – kommunikative Stadtentwicklung – Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger, Hauptstraße 25 in 73087 Bad Boll. Das Plangebiet entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Weilenberger Hof II“.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Das Plangebiet ist im nachstehenden Lageplan dargestellt (nicht maßstäblich).



Ziel der Planung:

Durch die geringfügige Anhebung der Bezugshöhen auf einigen Grundstücken wird die Entwässerung ohne Abwasserhebeanlage in den Erdgeschossen sichergestellt.

Die Erhöhung der max. zulässigen Traufhöhe um 0,5 m sichert eine praktikable Nutzung des Obergeschosses.

Zur Klarstellung wird die Definition der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) eingefügt.

In den örtlichen Bauvorschriften wird das Schaubild zur Verdeutlichung der zulässigen Abmessungen von Nebenfirsten an die Genehmigungspraxis der Stadt Uhingen angepasst.

Der Bebauungsplan mit Textteil und die Satzung über örtliche Bauvorschriften sowie die Begründungen werden im Rathaus Uhingen, Kirchstraße 2, 1. OG, 73066 Uhingen, während der üblichen Dienststunden zur Einsicht für jedermann bereitgehalten. Weitere Auskünfte werden in Zimmer 104 erteilt.

Gesetzliche Wirksamkeitsvoraussetzungen:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

sind gem. § 215 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung geltend gemacht worden sind.

Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei Nichtgeltendmachung wird hingewiesen.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der aktuellen Fassung oder von auf Grund der GemO erlassenen Verfahrensvorschriften ist nach § 4 Abs. 4 GemO in dem dort bezeichneten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung geltend gemacht worden ist.

Die Verletzungen sind schriftlich gegenüber der Stadt Uhingen, Kirchstr. 2, 73066 Uhingen, geltend zu machen.

Der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften treten mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Uhingen, 18. Juli 2012
Stadtverwaltung

gez. Wittlinger
Bürgermeister

Bekanntmachung des Landratsamtes Göppingen über den Vollzug des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) - Feststellung der UVP-Pflicht – vom 13.09.2011, Az.: II 2.1 g – 691.17

Bekanntgabe nach § 3 a Satz 2, zweiter Halbsatz UVPG, des Ergebnisses der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3 c UVPG:

Die Stadt Uhingen plant im Zuge des Landschaftsparks Fils auf einem 80 m langen Bereich des linken Filsufers am westlichen Ende der Charlottenstraße in Uhingen Rasenstufen in direkter Umgebung zum Feuerwehrmagazin und des ev. Kindergartens Oberdorfstraße als Aufenthaltsbereich

Stadt Uhingen

Auszug aus der Niederschrift

über die Verhandlungen des
Technischen Ausschusses
nicht öffentlich

Sitzung am 18.06.2012

Anwesend: Bürgermeister Wittlinger und 10 Mitglieder

Normalzahl einschl. des Vorsitzenden: 11

§ 24

Bebauungsplan „Weilenberger Hof II – 1. Änderung“ der Gemarkung Uhingen mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

- Behandlung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange
- Satzungsbeschlüsse gem. § 10 Baugesetzbuch sowie § 74 Landesbauordnung

Begründung:

Nach Durchführung aller nach dem Baugesetzbuch vorgeschriebenen Verfahrensschritte kann das Bebauungsplanverfahren „Weilenberger Hof II – 1. Änderung“ sowie das Satzungsverfahren für die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans nunmehr abgeschlossen werden.

Die Einleitung des Verfahrens und die Feststellung der Satzungsentwürfe erfolgte durch den Gemeinderat am 23.03.2012. Anschließend fand die öffentliche Auslegung vom 10. April – 10. Mai 2012 statt. Gleichzeitig sind die Träger öffentlicher Belange angehört worden.

Von Seiten der Träger öffentlicher Belange sind keine Anregungen eingegangen. Auch aus der Bürgerschaft, insbesondere auch der betroffenen Grundstückseigentümer, gingen keine Anregungen ein.

Die Textteile einschließlich Begründung sind als Anlage beigelegt, ebenso der zeichnerische Teil des Bebauungsplans.

Mit der Bebauungsplanänderung wird nunmehr gewährleistet, dass

- durch eine Erhöhung der Traufhöhe und teilweise Anhebung der Bezugshöhen auf allen Grundstücken das Erdgeschoss ohne Rückstausicherung entwässert werden kann sowie eine familiengerechte Nutzung der Dachgeschosse möglich ist
- durch entsprechenden Beschrieb klargestellt wird, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe vom Fertigfußboden gemessen wird
- Quergiebel nur eine Breite von 1/3 der Firstlänge aufweisen dürfen

Der Bebauungsplan wurde im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Hiermit entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung.

Bürgermeister Wittlinger führt in den Sachverhalt ein.

Stadtrat Euchner möchte wissen, ob die Änderung des Bebauungsplans wie vereinbart ohne Kosten für die Stadt abgewickelt wurde.

Bürgermeister Wittlinger sichert die Überprüfung zu.

Stadträtin Braun erkundigt sich, ob jetzt wirklich jedes Grundstück gesichert ist.

Bürgermeister Wittlinger bestätigt dies.

Daraufhin gibt der Technische Ausschuss folgende Beschlussempfehlung an den Gemeinderat:

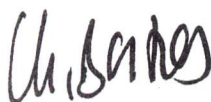
1. Der Bebauungsplan „Weilenberger Hof II – 1. Änderung“ der Gemarkung Uhingen wird gemäß § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg und § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde im vereinfachten Verfahren für Bebauungspläne gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Nach § 13 Abs 3 BauGB wird von einem Umweltbericht, der Angabe der Arten der verfügbaren Umweltinformationen sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.
2. Satzungsbeschluss ergeht ebenso für die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gem. § 74 LBO in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung BW.
3. Maßgebend sind der Lageplan vom 29.06.2012, die Textteile und die Begründungen vom gleichen Tag, vom Planungsbüro mQuadrat, Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger –Freier Stadtplaner- Hauptstraße 25, 73087 Bad Boll.
4. Der Planbereich umfasst das Bebauungsplangebiet Weilenberger Hof II. Maßgebend ist der Lageplan mit Textteilen und Begründungen des Planungsbüros mQuadrat, Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger –Freier Stadtplaner- Hauptstraße 25, 73087 Bad Boll vom 29.06.2012.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzungen ortsüblich bekannt zu machen und der Rechtsaufsichtsbehörde anzuzeigen.

Für den Auszug und

1. Hauptamt
2. Stadtbauamt
3. Ordnungsamt
4. Kämmerei

zur Kenntnis und weiteren Veranlassung

Uhingen, den 24.01.2013



Bartos

Schriftführerin