

## Bebauungsplan nach § 13a BauGB

# „Steinige Halde II – 2. Änderung“

Gefertigt:

Stadtverwaltung  
Uhingen

Uhingen, den 16.03.2018

Aufstellungsbeschluss:		am 15.12.2017
Feststellung des Entwurfs und Planauslegungsbeschluss durch den Gemeinderat		am 15.12.2017
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) im Amtsblatt Nr. 51/2017		am 23.12.2017
Entwurf mit Begründung öffentl. ausgelegt	vom 27.12.2017	bis 27.01.2018
Satzungsbeschluss ( § 10 BauGB)		am 16.03.2018

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

Uhingen, den 20.03.2018

  
Wittlinger, Bürgermeister



Inkrafttreten ( § 12 BauGB ) durch öffentliche Bekanntmachung  
im Amtsblatt Nr. 12/2018  
Rechtsverbindlich

vom 24.03.2018  
ab 24.03.2018

# Satzung über den BEBAUUNGSPLAN "Steinige Halde II – 2. Änderung" RECHTSFESTSETZUNGEN VOM 16. März 2018

Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. S. 1057)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) .
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 23. Februar 2017 (GBl. S. 99)
- **die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften**

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 16.03.2018 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 16.03.2018  
in der Fassung vom 16.03.2018  
in der Fassung vom 16.03.2018  
in der Fassung vom 16.03.2018

## § 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

## § 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Steinige Halde II – 2. Änderung“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß §10 (3) BauGB in Kraft.

Die übrigen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Steinige Halde II“ für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sowie die Hinweise hierzu – rechtsverbindlich seit 10.05.1978 - gelten uneingeschränkt weiter.

Uhingen, den 20.03.2018

(Wittlinger, Bürgermeister)



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

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

- Einzelhaus

**Die übrigen Festsetzungen des Textteils des Bebauungsplans „Steinige Halde II“, für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sowie die Hinweise hierzu – rechtsverbindlich seit 10.05.1978 - gelten uneingeschränkt weiter.**

---

#### Hinweise

---

- 1.0.0 Für alle Bauvorhaben müssen Bauvorlagen folgende Darstellung zur Freiflächengestaltung erhalten:
- Mind. zwei Geländeschnitte 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 Abfallvermeidung  
Die Wiederverwendung brauchbaren Erdaushubs auf den Baugrundstücken (Erdmassenausgleich) ist anzustreben.



**Satzung über örtliche Bauvorschriften  
für den Geltungsbereich des Bebauungsplans  
„Steinige Halde II – 2. Änderung“**

Gefertigt:

Stadtverwaltung  
Uhingen

Uhingen, den 16.03.2018

Aufstellungsbeschluss: am 15.12.2017

Feststellung des Entwurfs und Planauslegungsbeschluss durch den Gemeinderat am 15.12.2017

Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)  
im Amtsblatt Nr. 51/2017 am 23.12.2017

Entwurf mit Begründung öffentl. ausgelegt vom 27.12.2017 bis 27.01.2018

Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) am 16.03.2018

Ausgefertigt:

Uhingen, den 20.03.2018

  
Wittlinger, Bürgermeister



Inkrafttreten (§ 12 BauGB) durch öffentliche Bekanntmachung  
im Amtsblatt Nr. 12/2018  
Rechtsverbindlich

vom 24.03.2018  
ab 24.03.2018

# Stadt Uhingen

## Satzung über die örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Steinige Halde II – 2. Änderung“

### § 74 LBO Baden - Württemberg

Vom 16. März 2018

Die Rechtsgrundlagen der örtlichen Bauvorschriften sind:

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 23. Februar 2017 (GBl. S. 99)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2017 (GBl. S. 99)
- **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 16.03.2018 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Steinige Halde II – 2. Änderung“ als Satzung beschlossen.

#### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Steinige Halde II – 2. Änderung“ deckungsgleich.

#### § 2 Bestandteile und Anlagen

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Steinige Halde II – 2. Änderung“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- I. Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 16.03.2018

#### § 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 „Steinige Halde II – 2. Änderung“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß §10 (3) BauGB in Kraft.

Die übrigen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Steinige Halde II“ für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sowie die Hinweise hierzu – rechtsverbindlich seit 10.05.1978 - gelten uneingeschränkt weiter.

Uhingen, den 20.03.2018

(Wittlinger Bürgermeister)



---

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

---

### 1.0.0 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 = II 6,0 m

Maximale Firsthöhe 7,80 m

Die Bezugshöhe wird im gesamten Plangebiet auf 363,00 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

Siehe Einschrieb im Plan

Bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen und Carports ist Flachdach zulässig



# **Bebauungsplan „Steinige Halde II – 2. Änderung“ der Stadt Uhingen Begründung**

- 1. Erfordernis der Planaufstellung**
- 2. Einordnung in die übergeordnete Planung**
- 3. Abgrenzung des Gebietes**
- 4. Beschreibung des Bestandes**
- 5. Natur und Umwelt**
- 6. Planungsziele und -konzeption**
- 7. Kosten**

## **1. Planerfordernis**

Das bisher unbebaute Grundstück 248/8 auf Gemarkung Sparwiesen liegt im Plangebiet des Bebauungsplans „Steinige Halde II“ vom 10.05.1978. Für das Grundstück legt der Bebauungsplan eine Reihenhausbauung mit Satteldach, einer Dachneigung von 25-33 Grad, eine GRZ von 0,4 sowie eine GFZ von 0,8 fest. Auch ein Baufenster ist eingezeichnet.

Das Grundstück soll nun, wegen der bestehenden baulichen und grundstücksrechtlichen Verhältnisse, mit einem Einzelhaus bebaut werden. Die dafür notwendige Befreiung von der Festsetzung einer Reihenhausbauung würde die Grundzüge des Bebauungsplanes berühren. Zusätzlich wären Befreiungen für eine Baugrenzenüberschreitung und die abweichende Dachform notwendig.

Um die Nutzung mit einem Einfamilienhaus zu ermöglichen, wird für dieses Grundstück eine Änderung des Bebauungsplans durchgeführt.

Damit entspricht die Planung den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung sowie des Stadtentwicklungskonzepts Uhingen, wo eine Nachverdichtung oder Schließung von Baulücken vorrangiges Ziel ist.

## **2. Übergeordnete Planungen**

### **Landes- und Regionalplanung**

Ziele der Landes- und Regionalplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

### **Flächennutzungsplanung**

Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albershausen/Uhingen, rechtswirksam seit 1.5.1999, ist die Fläche des Plangebietes als Wohngebiet dargestellt. Somit entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

### **Anwendbarkeit des § 13a Baugesetzbuch**

Verfahrenstechnisch kann die Aufstellung des Bebauungsplans „Steinige Halde II – 2. Änderung“ im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB erfolgen, da es sich um eine Bebauung im Siedlungsbereich und somit der Innenentwicklung handelt.

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit dieses Verfahrens liegen vor:

- Bei der zur Bebauung vorgesehenen Fläche handelt es sich um eine bereits mit einem qualifizierten Bebauungsplan überplante Fläche.
- Bei der in den Geltungsbereich einbezogenen Fläche handelt es sich nur um ein Grundstück mit einer Größe von ca. 470 m<sup>2</sup> und damit deutlich unter der Obergrenze des BauGB von 20.000 m<sup>2</sup>.
- Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit für ein Vorhaben begründet, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b des Baugesetzbuches.

Die Anwendbarkeit des § 13 a Baugesetzbuch für dieses Bebauungsplanverfahren ist deshalb gegeben.

### **3. Abgrenzung des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 248/8 der Gemarkung Sparwiesen. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im zeichnerischen Teil vom 15.12.2017 dargestellt.

### **4. Bestand**

#### Planungsrecht

Für das Plangebiet ist derzeit der qualifizierte Bebauungsplan „Steinige Halde II“, rechtskräftig seit 10.05.1978, maßgebend.

#### Örtliche Gegebenheiten

Das Grundstück im Plangebiet ist im Moment unbebaut.

#### Schutzgebiete

Das Plangebiet ist weder in örtlichen noch überörtlichen Schutzgebieten einbezogen.

#### Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt. Das Altlastenkataster des Landratsamtes Göppingen enthält keinen Eintrag das Plangebiet betreffend.

### **5. Natur und Umwelt**

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht notwendig, da die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt wird. Insofern wird auf § 13a Abs. 2 Nr. 4 Bezug genommen.

Die Eingriffe im Bereich des Natur- und Umweltschutzes sind wegen der geringen Größe des Gebietes und der bestehenden Umgebungsbebauung von untergeordneter Bedeutung anzusehen. Umweltrelevante Belange werden durch das Bebauungsplanverfahren nicht berührt.

### **6. Planungskonzeption**

---

#### **Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **§ 9 (1) BauGB und BauNVO**

---

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

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

- Einzelhaus

*Wegen den bestehenden baulichen und grundstücksrechtlichen Verhältnissen, ist eine sinnvolle Nutzung nur mit einem Einzelhaus möglich.*

---

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

---

### 1.0.0 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 = II                      6,0 m

Maximale Firsthöhe        7,80 m

Die Bezugshöhe wird im gesamten Plangebiet auf 363,00 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

Siehe Einschrieb im Plan

Bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen und Carports ist Flachdach zulässig

*Die Festsetzungen orientieren sich an der vorhandenen Bebauung im Bebauungsplangebiet und der Umgebung.*

*Mit der Ermöglichung eines Flachdaches auf untergeordneten Bauteilen und Carports wird eine zeitgemäßen Gestaltung des Baukörpers ermöglicht. Dies ist auch im Hinblick auf bestehende Flachdachkörper städtebaulich gut vertretbar.*

## 7. Kosten

Die Kosten für die Bebauungsplanung werden vom Eigentümer des Grundstückes getragen.

Uhingen, 16.03.2018

gez. Goldmann