

STADT UHINGEN

BEBAUUNGSPLAN „Baisling, 1. Änderung“

TEXTTEIL (Teil B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

SATZUNG

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: 24.07.2020

~~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: 24.07.2020

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom: 03.08.2020

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: 10.08.2020 bis 11.09.2020

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB: 23.10.2020

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: 23.10.2020



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 „Baisling, 1. Änderung“ (nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

1. Art der baulichen Nutzung

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

<div style="background-color: #f4a460; padding: 10px; display: inline-block;">WA</div>	<p>Allgemeines Wohngebiet (WA) Siehe Plandarstellung/Nutzungsschablone</p> <p><u>zulässig</u> sind:</p> <p>(1) Wohngebäude (2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,</p> <p>Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind <u>nicht</u> zulässig.</p>
--	--

2. Maß der baulichen Nutzung

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

	<p>Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p>
	<p>Höhe der baulichen Anlage Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).</p> <p>Die Traufhöhe (Th max.) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.</p> <p>Die Firsthöhe (Fh max.) ist der höchste Punkt des Gebäudes (Schnittpunkt der Oberkante Dachflächen = obere Dachbegrenzungskante).</p>


3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

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

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	Überbaubare Grundstücksflächen Siehe Plandarstellung Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
---	---

5. Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO)

	<p>Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Mit Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Mindestabstand von 0,5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen (auch Fußwegen) einzuhalten. Vor Garagen muss ein Stauraum von min. 5,0 m vorhanden sein.</p>
--	---

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

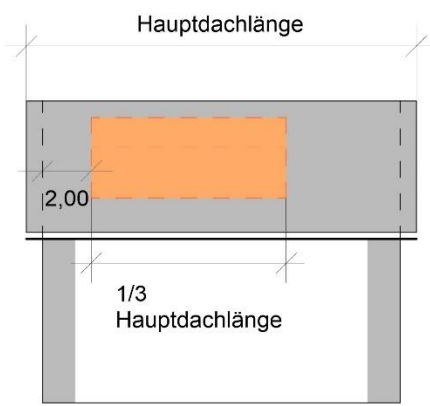
zum Bebauungsplan „Baisling, 1. Änderung“ (nach § 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).
- Die **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37, 40).

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	<p>Dachform und Dachneigung Hauptgebäude Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p>
	<p>Dachdeckung Hauptgebäude</p> <p>Es sind nur rote, rotbraune bis braune sowie graue bis anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig, ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.</p> <p>Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.</p>
	<p>Dachaufbauten</p> <p>Dachaufbauten sind bis zu einer maximalen, additiven Länge von 1/3 der zugehörigen Hauptdachlänge zulässig.</p> <p>Der Abstand zur Giebelwand darf 2,0 m nicht unterschreiten.</p> 

2. Einfriedungen

(§ 74 (1) 3 LBO)

	<p>Einfriedungen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur bis maximal 1,2 m Höhe zulässig. Die Höhe wird dabei von der angrenzenden Verkehrsfläche gemessen.</p> <p>Entlang öffentlicher Verkehrswege ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.</p>
--	--

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Baisling, 1. Änderung“

und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Baisling, 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 (07161-50318-0 oder 5031817; 0173-9017764; r.rademacher@landkreis-goeppingen.de) 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 abzuschieben. 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.