

Stadt Uhingen

Landkreis Göppingen

Schriftlicher Teil
zum BEBAUUNGSPLAN

„Gemeindezentrum Alemannenstraße“

Stadtverwaltung Uhingen, den 24.07.2020

Aufstellungsbeschluss:	am 08.02.2019
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 23.02.2019
im Amtsblatt Nr. 08/2019	
frühzeitige Bürgerbeteiligung (3 Abs. 1 BauGB)	vom 25.02.2019 bis 25.03.2019

Feststellung des Entwurfs durch den Gemeinderat	
Planauslegungsbeschluss	am 08.11.2019
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs. 2 Nr.2 BauGB)	am 16.11.2019
im Amtsblatt Nr. 46/2019	
Entwurf mit Begründung öffentl. ausgelegt	vom 25.11.2019 bis 30.12.2019

Nochmalige Feststellung des Entwurfs durch den Gemeinderat	
Planauslegungsbeschluss	am 15.05.2020
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs. 2 Nr.2 BauGB)	am 23.05.2020
im Amtsblatt Nr. 21/2020	
Entwurf mit Begründung öffentl. ausgelegt	vom 01.06.2020 bis 01.07.2020

Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am 24.07.2020
----------------------------------	---------------

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

Uhingen, den 23.05.2022

Wittlinger, Bürgermeister

Inkrafttreten (§ 12 BauGB) durch öffentliche Bekanntmachung
im Amtsblatt Nr. 21/2022

vom 28.05.2022

Rechtsverbindlich ab
Uhingen, 30.05.2022

Wittlinger, Bürgermeister.....

A) **Satzung über den Bebauungsplan „Gemeindezentrum Alemannenstraße“**

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786)
- **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 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- **die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften**

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 24.07.2020 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 24.07.2020
in der Fassung vom 24.07.2020
in der Fassung vom 24.07.2020
in der Fassung vom 24.07.2020

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Gemeindezentrum Alemannenstraße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

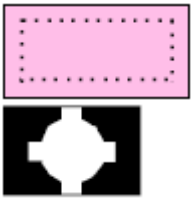
UHINGEN, den 30.05.2022

(Bürgermeister Wittlinger)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(nach § 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

	<p>Flächen für den Gemeinbedarf nach § 9 (1) Nr. 5 BauGB Siehe Planeinschrieb</p> <p>Zulässig sind Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen. Gewerbliche Werbeanlagen sind nicht zulässig.</p>
---	---


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

<p>0,4</p>	<p>Grundflächenzahl Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 der im Plangebiet als „Flächen für den Gemeinbedarf“ ausgewiesenen Fläche. Für Flächen entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO (Stellplätze, Zufahrten, Wege etc.) wird eine Grundflächenzahl bis zu 0,6 zugelassen.</p>
<p>GHmax.</p>	<p>Höhe der baulichen Anlagen Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Gebäudehöhe (GH/GHmax) ist gleich dem Schnittpunkt der Dachoberkanten, bei Flachdächern gleich Oberkante Attika. Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge.</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Rohfußbodenhöhe (RFB). Die RFB wird für das geplante Baufenster festgelegt und beschreibt die Höhenlage der Gebäude über Normal Null (NN).</p> <p>Von der Rohfußbodenhöhe (RFB) darf maximal 0,5 m abgewichen werden.</p>


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

<p>o</p>	<p>offene Bauweise (o) Siehe Planeinschrieb</p>
-----------------	--


4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

	<p>Überbaubare Grundstücksflächen</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt (siehe Plandarstellung). Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gem. § 5 (6) LBO ist zulässig.</p>
	<p>Nicht überbaubare Grundstücksflächen</p> <p>Auf der Pflanzgebotsfläche (PFG) sind Nebenanlagen <u>nicht</u> zulässig.</p> <p>Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO sind, sofern sie als Gebäude in Erscheinung treten, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO nicht zulässig.</p>

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

	<p>Stellplätze und Garagen</p> <p>Offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.</p>
---	---



6. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

	<p>Private Grünfläche</p> <p>Muss als Fettwiese mittlerer Standorte entwickelt werden.</p>
---	---


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

	<p>Zur Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampen) oder LED) und Leuchten (z.B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselten Lampengehäusen gegen das Eindringen von Insekten) zu verwenden.</p> <p>Außerdem sind Leuchten so zu installieren, dass raumwirksame Lichtemissionen vermieden werden (wie im Umweltbericht erläutert).</p>
--	---

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

 	<p>Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB) Siehe Planeinschrieb</p> <p><u>Pflanzgebot 1 Einzelbäume</u></p> <p>Bepflanzung der als privates Grün ausgewiesenen Fläche mit drei einheimischen und standortgerechten Bäumen sowie die Pflanzung von sechs einheimischen und standortgerechten Bäumen entlang der Alemannenstraße. Die Bäume sind sachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die anzupflanzenden Gehölze sind der Pflanzliste aus dem Umweltbericht zu entnehmen</p> <p><u>Flächenhaftes Pflanzgebot (PFG)</u> Die Fläche ist mit einheimischen Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Bepflanzung sind ausschließlich standortgerechte Gehölze zu verwenden. Die anzupflanzenden Gehölze sind der Pflanzliste aus dem Umweltbericht zu entnehmen.</p>
--	---

9. Die mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

	<p>Leitungsrecht Siehe Planeinschrieb</p> <p>Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt UHingen (Abwasser). Das Leitungsrecht berechtigt die Stadt UHingen, die Fläche jederzeit zu betreten und zu befahren, bzw. unterirdische Leitungen einzulegen.</p>
---	---

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

FD	Dachform und Dachneigung Siehe Planeinschrieb
	<p><u>Dachbegrünung</u> Die Dächer müssen dauerhaft und fachgerecht begrünt werden. Die Maßnahme muss mit Fertigstellung der baulichen Anlage ausgeführt sein. Der Substrataufbau muss mindestens 12 cm betragen und damit eine extensive Begrünung ermöglichen. Ausgenommen hiervon sind Dachflächen die aus technischen Gründen nicht bepflanzt werden können bzw. Flächen, auf denen Kollektoranlagen angebracht sind.</p> <p><u>Fassaden</u> Für Fassaden sind glänzende und reflektierende Materialien nicht zulässig.</p> <p><u>Kollektoranlagen</u> Kollektoranlagen zur thermischen oder photovoltaischen Solarenergienutzung sind auf den Dächern zulässig.</p> <p>Für alle baulichen Anlagen gilt: Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nicht zulässig.</p>

2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

	Es ist eine Stele/Hinweistafel mit maximal 3 m ² zulässig. Ein Abstand von mind. 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche ist einzuhalten.
--	--

3. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

	Alle nicht überbauten Grundstücksflächen sind grünordnerisch zu gestalten. Stellplätze sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig mit Rasengittersteinen herzustellen.
--	--

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Zur Vermeidung erheblicher Störungen sind die Bauarbeiten außerhalb der sensiblen Vogelbrutzeiten von Anfang April bis Ende Juli zu planen.
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. Flächen für die Baustelleneinrichtungen werden auf Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes beschränkt, die ohnehin überbaut werden.
Zukünftige Grünflächen und Flächen für Retentionseinrichtungen sowie an das Plangebiet angrenzende Biotopstrukturen sind deutlich abzugrenzen und vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen (Bauzäune, Absperrungen, etc.).
Eine bodenkundliche Baubegleitung und ein Bodenverwertungskonzept werden empfohlen.
Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf die engeren Baufelder beschränkt bleiben. Egetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
Bodenaushub ist durch planerische/gestalterische Maßnahmen zu minimieren. Überschüssiger unbelasteter Boden- und Felsaushub ist seiner Eignung entsprechend einer möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen.
Humoser Oberboden ist zu Beginn der Baumaßnahmen abzuschleppen und in profilierten Mieten verdichtungsfrei zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten und nach erfolgter Untergrundlockerung ist der Oberboden auf Freiflächen wieder aufzutragen bzw. einer Verwertung zuzuführen.
Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das Landratsamt Göppingen zu benachrichtigen.
Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.
Für Baumaßnahmen im Grundwasser und bauzeitliche Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Baumaßnahmen, die dauerhafte Grundwasserabsenkungen erfordern, sind nicht zulässig. Eine frühzeitige Baugrunderkundung wird empfohlen.
4. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen zu rechnen ist, sind der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Göppingen) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine ständige

Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in ca. 80 m Bohrtiefe die Unteren Bunten Mergel (Steigerwald-Formation) zu erwarten, welche wahrscheinlich Sulfatgestein führend sind.
Um das Risiko vollständig auszuschließen, dass das Abteufen von Bohrungen in den Unteren Bunten Mergeln zur Umwandlung von Anhydrit in Gips und in Folge der hieraus resultierenden Volumenzunahme zu erheblichen (Gebäude-) Schäden Dritter führt, wird seitens des Landratsamts Göppingen eine vorsorgliche Begrenzung der Bohrtiefe bis auf die Oberkante der Steigerwald-Formation (siehe oben) gefordert.
Dies ist bei der Planung bzw. Bemessung von Erdwärmesonden zu beachten.
6. „Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Löwenstein-Formation (Stubensandsteine, Mittelkeuper), welche stellenweise von Holozänen Abschwemmmassen mit unbekannter Mächtigkeit überlagert werden.
Bei den Holozänen Abschwemmmassen ist mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens zu rechnen.
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.“
7. Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß §20 Denkmalschutzgesetz umgehend die Kreisarchäologie Göppingen (Schloss Filseck, Postf. 809, 73008 Göppingen, Tel. 07161-503 18-17 oder 503 18-0) zu benachrichtigen. Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 25-Denkmalpflege) mit Verkürzung der Frist einverstanden ist. Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z.B. historische Wegweiser, Bildstöcke, etc.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen. 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 auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 (16) des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen der Meldepflicht unterliegen.
8. Es wird angeregt, an dem südöstlich ausgerichteten, hohen Gebäudeteil Nistkästen für Turmfalken oder Fledermauskästen anzubringen.