

Stadt Uhingen

Uhingen

Landkreis Göppingen

Bebauungsplan

„Mercedesstraße III“

Gefertigt:

Stadtverwaltung Uhingen

Uhingen,

Aufstellungsbeschluss:	am 04.02.2011
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 12.02.2011
im Amtsblatt Nr. 6/11	
frühzeitige Bürgerbeteiligung (3 Abs. 1 BauGB)	vom 14.02.2011 bis 14.03.2011
Feststellung des Entwurfs durch den Gemeinderat	
Planauslegungsbeschluss	am 30.09.2011
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs. 2 Nr.2 BauGB)	am 29.10.2011
im Amtsblatt Nr. 43/11	
Entwurf mit Begründung öffentl. ausgelegt	vom 07.11.2011 bis 07.12.2011
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am 03.02.2012

Ausgefertigt: Uhingen, 09.02.2012 Wittlinger, Bürgermeister

Inkrafttreten (§ 12 BauGB) durch öffentliche Bekanntmachung
im Amtsblatt Nr. 06/2012 vom 11.02.2012
Rechtsverbindlich ab 11.02.2012
Uhingen, 13.02.2012 Wittlinger, Bürgermeister.....

BEBAUUNGSPLAN "Mercedesstraße III"

RECHTSFESTSETZUNGEN VOM 03.02.2012

Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 301) m.W.v. 1.7.2009.

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. S. 466).

- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58, BGBl. III 213-1-6).

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416)

- die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Planungsrechtliche Festsetzungen	§ 9 (1) BauGB und BauNVO
----------------------------------	--------------------------

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

1.1.0. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 GE Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO (siehe Planeinschrieb)

Gliederung des Gewerbegebietes gem. § 1 Abs. 4 BauNVO

Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO nach der Art der zulässigen Nutzung und der Art der Betriebe gegliedert.

- Gewerbegebiet (GE) (§ 8 Abs. 2 BauNVO):

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,

- Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE 1 und 2)

Nur Betriebe, die gem. § 6 (1) BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen

1.1.2 Unzulässige Nutzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb des gesamten Bebauungsplangebietes abweichend von § 8 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Einzelhandel mit ortskernrelevanten Sortimenten.

Als ortskernrelevante Sortimente werden definiert:

Nahrungs- und Genussmittel einschließlich der Betriebe des Ernährungshandwerks,
Drogerien (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika),
Apothekerwaren,
Blumen, zoologischer Bedarf,
Haus- und Heimtextilien, Kürschnerwaren, Wolle, u.ä.,
Schuhe, Leder- und Galanteriewaren,
Baby- und Kinderartikel,
Sportbekleidung, Sportgeräte,
Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel,
Einrichtungsartikel (ohne Möbel),
Kunstgewerbe, Uhren, Schmuck, Silberwaren,
optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren,
Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren,
Musikalien
Elektroartikel.

1.1.3 Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Folgende Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

2.0.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1.0 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

siehe Einschrieb im Plan

2.2.0 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 Abs. 2 BauNVO)

siehe Einschrieb im Plan

2.3.0 zulässige Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

Traufhöhe	Firsthöhe
Oberkante Flachdachgesims	
8,0m	13,0m

Bezugspunkt für die max. Gebäudehöhen sind die EFH der vorhandenen Gebäude auf den einzelnen Grundstücken.

Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3.0.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO im Bereich des GEE 1
- Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO im Bereich des GEE 2 und GE mit einer max. Gebäudelänge von 75 m

4.0.0 Flächen für Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.v.m. §§ 14 und 23 BauNVO)

Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nicht überdachte Stellplätze und Werbeanlagen bis 5m² sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.0.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Ein Gehrecht sichert die Fußgänger Verbindung von der Mercedesstraße zum Kleemann-Steg auf Gemarkung Faurndau. Ein Fahrrecht zugunsten der Stadt Uhingen sichert den Zugang zum Filsufer, ein Leitungsrecht zugunsten der Energieversorgung Filstal GmbH & Co.KG berechtigt diese, unterirdisch Gasversorgungsleitungen einzulegen und zu unterhalten sowie diese Flächen zu befahren und zu begehen und ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH berechtigt diese, unterirdisch Telekommunikationslinien einzulegen und zu unterhalten, sowie diese Flächen zu befahren und zu begehen.

6.0.0 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die im Lageplan dargestellten Flächen mit Pflanzgebot sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Empfohlen werden Sommerlinde, Bergahorn, Esche, Stieleiche, Hainbuche, Feldahorn, Liguster, Hartriegel, Saalweide, Haselnuss. Je 10 m² muss eine Pflanze gesetzt werden.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nach der Darstellung im Lageplan auf privaten Grundstücken und auf öffentlichen Flächen heimische Laubbäume folgender Qualität und folgender Arten zu pflanzen:

3 x V. B., 16-18cm StU

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Aesculus hippocastanum (Gemeine Roßkastanie)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)

7.0.0 Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

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.
Auf das hydrogeologische Gutachten des Büros Dr. G. Hafner u. Partner vom 29.09.1994 wird verwiesen.
- 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.
Sollten im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und/oder Befunde zutage treten ist gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz 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.
- 5.0.0 Aufhebung bisheriger Festsetzungen:
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind sämtliche genehmigten Festsetzungen von bisher bestehenden Bebauungsplänen, Baulinienplänen und Änderungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Plans aufgehoben.
- 6.0.0 Anhand der vorläufigen, aber bereits durch die Kommunen plausibilisierten Hochwassergefahrenkarten (HWGK) der Fils, wurde eine Überprüfung der Hochwassergefährdung des überplanten Bereichs durchgeführt.
Diese hat ergeben, dass für den südwestlichen Teil des Bebauungsplanes mit Hochwässern zu rechnen ist, die seltener als einmal in 100 Jahren auftreten. Dies hat keine unmittelbaren rechtlichen Konsequenzen.