



STADT UHINGEN

BEBAUUNGSPLAN „Alte Spinnweberei“

TEXTTEIL (Teil B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

VORENTWURF

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:

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 Veröffentlichungsbeschluss:

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

Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: bis

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:

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: 29.04.2024



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 „Alte Spinnweberei“ (nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229,231).

1. Art der baulichen Nutzung

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

MU	<p>Urbanes Gebiet (MU) Siehe Plandarstellung/Nutzungsschablone</p> <p>Zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Wohngebäude, (2) Geschäfts- und Bürogebäude, (3) Einzelhandelsbetriebe ohne zentrenrelevante Sortimentsgruppen*, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, (4) sonstige Gewerbebetriebe, (5) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <p>Die in § 6a (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten, Tankstellen) sind nicht zulässig.</p> <p>Gemäß § 6a (4) ist im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht zulässig.</p> <p>Werbung als gewerbliche Anlage (Fremdwerbung) ist nicht zulässig.</p> <p>* Nicht-zentrenrelevante Sortimentsgruppen sind insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Möbel, Büromöbel, Büromaschinen, Küchen • Sanitär-/ Badeinrichtung • Elektrogroßgeräte („weiße Ware“), Herde, Öfen • Teppichböden, Fußbodenbeläge, Tapeten, Malereibedarf • Holz, Bauelemente, Baustoffe, Fliesen, Werkzeuge, Maschinen • Pflanzen, Pflanzensubstrate, Pflege- und Düngemittel, Pflanzengefäße • Gartengeräte, -werkzeuge, -baustoffe, Gartenmöbel • großteilige Camping- und Sportgeräte (z.B. Boote, Tauchsportgeräte) • Kfz-Zubehör, Fahrräder, Fahrradzubehör • Zooartikel, Tiere, Tiernahrung.
-----------	---

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 werden im weiteren Verfahren festgelegt.</p>
II	<p>Zahl der Vollgeschosse Siehe Planeinschrieb</p>

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

	<p>a = abweichende Bauweise. Die Gebäude können ohne oder mit geringem Grenzabstand (d.h. mit jeglichem geringeren Grenzabstand als dem gesetzlichen Mindestabstand nach Landesbauordnung Baden-Württemberg) errichtet werden.</p>
--	--

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p>Überbaubare Grundstücksflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt.</p>
---	---

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

	<p>Garagen, überdachte und offene Stellplätze sind <u>nicht</u> zulässig. Die baurechtlich notwendige Stellplätze sind in einer Quartiersgarage unterzubringen.</p> <p><i>Hinweis: Die Quartiersgarage ist im Norden des Plangebietes, unmittelbar an der Bahnlinie vorgesehen.</i></p>
--	---

6. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

	<p>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Flächen werden als gleichberechtigt gemischt genutzte Flächen für Kraftfahrzeuge, Fußgänger und Radfahrer inklusive Bepflanzung, Möblierung, Beleuchtung usw. ausgebaut.</p>
---	--

7. Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 (1) 24 BauGB)

	<p>passive Lärmschutzmaßnahmen Siehe Plandarstellung</p> <p><u>Passiver Schallschutz</u> Bei der Errichtung der Gebäude sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen entsprechend der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind auf Basis der maßgeblichen Außenlärmpegel der DIN 4109 im Einzelfall nachzuweisen.</p> <p>Schutzwürdige Räume im Sinne der DIN 4109-2016, an deren Fassaden Beurteilungspegel von über 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts erwartet werden, sind mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen (z.B. dezentrale Wand-/Fensterlüfter, zentrale Raumlufthanlagen usw.) auszustatten.</p> <p>Für Bereiche, in denen gesundheitskritische Beurteilungspegel von >65 dB(A) am Tag bzw. >55 dB(A) durch den Verkehrslärm in der Nacht vorliegen, sollten über die passiven Schallschutzmaßnahmen hinaus spezielle Lärmschutzmaßnahmen wie Grundrissorientierung oder architektonische Selbsthilfe festgesetzt werden.</p> <p><u>Grundrissorientierung</u> Schädliche Geräuscheinwirkungen durch Gewerbe- oder Verkehrslärm können mit einer geeigneten Grundrissorientierung vermieden werden. Schutzwürdige Räume gemäß DIN 4109 (z.B. Aufenthaltsräume, Schlafzimmer usw.) sollten möglichst den der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten vorgesehen werden. In den der Lärmquelle zugewandten Seite sollten stattdessen nicht schutzwürdige Räume wie Flure, Treppenhäuser, Abstellräume, Badezimmer usw. vorgesehen werden.</p> <p><u>Architektonische Selbsthilfe</u> Zusätzlich oder alternativ zu einer geeigneten Grundrissorientierung können die anstehenden Beurteilungspegel vor schutzwürdigen Aufenthaltsräumen durch architektonische Selbsthilfemaßnahmen wie z.B. verglaste Loggien, Wintergärten, verglaste Laubengänge, Prallscheiben oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen auf das Schutzniveau von <65 dB(A) tags bzw. <55 dB(A) nachts reduziert werden.</p>
---	---

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Alte Spinnweberei“ (nach § 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229,231).

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan werden zu einem späteren Verfahrensschritt (Entwurf) ausgearbeitet.

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Alte Spinnweberei“
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Alte Spinnweberei“

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 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 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. 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.
5. Planergänzende Normen und Richtlinien

Technische Normen, auf die im Bebauungsplan Bezug genommen werden, können an den Bibliotheken der technischen Hochschulen in Baden-Württemberg eingesehen werden. Eine Übersicht der Teilnehmenden Hochschulen kann auf der Homepage des Beuth-Verlages als Herausgeber der Normen abgefragt werden.