

# STADT UHINGEN

## BEBAUUNGSPLAN „BRUCKSTRASSE“

---

### TEXTTEIL (Teil B)

#### I. BEBAUUNGSPLAN

#### II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### ENTWURF

---

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	23.07.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:	14.12.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB:	21.09.2021
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	22.07.2022/ .....
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	19.08.2022/ .....
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	22.08.2022 bis 23.09.2022 ..... 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 „Bruckstraße“ (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)



<b>WA</b>	<p><b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b>                  Siehe Plandarstellung/Nutzungsschablone</p> <p>zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) Wohngebäude</li> <li>(2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,</li> <li>(3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> </ol> <p>Die in § 4 (3) BauNVO sonstigen 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><b>Grundflächenzahl (GRZ)</b>                  Siehe Nutzungsschablone</p>
	<p><b>Höhe der baulichen Anlage</b>                  Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH, siehe Planeinschrieb). Die Bezugshöhe wird für jeden Bauplatz individuell festgelegt und beschreibt die Höhenlage des Gesamtgebäudes (über Normal Null (NN)).</p> <p>Die Firsthöhe (FH<sub>max.</sub>) ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert. Die maximal zulässige Firsthöhe gilt für die <u>gesamte</u> Gebäudelänge.</p>

	Die Traufhöhe ( $TH_{max.}$ ) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut und gilt ebenfalls für die <u>gesamte</u> Gebäudelänge.
--	---

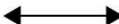
**3. Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

	ED = Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
	D = Es sind nur Doppelhäuser zulässig.

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

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

**5. Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) 2 BauGB)

	<p><b>Hauptgebäuerichtung</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Hauptfirstrichtungen festgesetzt.</p> <p>Dächer untergeordneter Gebäudeteile, wie z.B. Nebendach von Zwerchgiebeln und -häusern (Querbauten), können von der Hauptgebäuerichtung abweichen.</p> <p>Die maximale Länge von Nebendächern ist auf 1/2 der Länge des Hauptdachfirstes begrenzt. Die Länge des Hauptdachfirstes wird hierbei zwischen den Außenkanten der Giebelwände ermittelt.</p>
---	---

**6. Nebenanlagen** (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO)

	<p><b>Nebenanlagen</b></p> <p>Gebäude als Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Kubatur von maximal 20 m<sup>3</sup> zulässig.</p>
--	---

	Sie haben einen Abstand von 1,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Je Grundstück ist dabei max. ein Gebäude als Nebenanlage zulässig.
--	---


## 7. 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 1,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen (auch Fußwegen) einzuhalten. Vor Garagen muss ein Stauraum von min. 5,0 m vorhanden sein.</p>
--	---

## 8. Flächen für die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 9 (1) 14 und § 9 (1) 16 BauGB)

	<p><b>Flächen für die Ableitung von Niederschlagswasser</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Fläche dient der Unterbringung von Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswassers (d.h. Wall bzw. Graben zur Ableitung des Oberflächenwassers um das Plangebiet).</p>
---	--

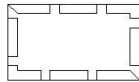
## 9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 20 BauGB)

	Zur Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampf-hochdrucklampen (HSE/T-Lampen) oder LED) und Leuchten (z.B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) zu verwenden.
--	---

## 10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 (1) 21 BauGB)

	<p>Siehe Plandarstellung</p> <p>GR, FR, LR = Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Uhingen für die Führung eines Abwasserkanals und die Zuwegung der öffentlichen Grünfläche am nördlichen Rand des Plangebietes.</p> <p>Im Bereich des Leitungsrechts sind weder bauliche Anlagen noch Veränderungen des Geländes zulässig.</p>
---	--

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

	<p>In den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen ist je Grundstück außerhalb der festgesetzten Baugrenzen ein standortgerechter heimischer Laubbaum anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p>
	<p><b>Flächenhaftes Pflanzgebot, Hochstaudenflur</b></p> <p>Auf den im Plan festgesetzten Flächen für die Ableitung von Niederschlagswasser soll eine standortangepasste, gewässerbegleitende Hochstaudenflur entwickelt werden. Die Entwicklung erfolgt durch die Ansaat einer gebietsheimischen Saatgutmischung und eine abschnittsweise, zweijährige Mahd.</p>

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

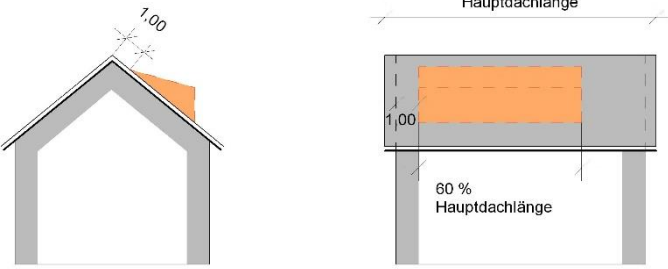
zum Bebauungsplan „Bruckstraße“ (nach § 74 LBO)

### 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).

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	<p><b>Dachdeckung und Dachbegrünung</b></p> <p>Es sind nur rote, rotbraune, braune, schwarze und anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig, ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung und bepflanzte Dachflächen.</p> <p>Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.</p>
	<p><b>Dachaufbauten</b></p> <p>Dachaufbauten sind nur bei Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.</p> <p>Dachaufbauten sind bis zu einer maximalen, additiven Länge von 60% der zugehörigen Hauptdachlänge zulässig.</p> <p>Der Abstand zur Giebelwand darf 1,0 m nicht unterschreiten. Der obere Dachanschluss muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes liegen (gemessen auf der Dachschräge).</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind in Form und Dimension einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich.</p>

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

(§ 74 (1) 3 LBO)

	<p><b>Einfriedungen und Stützmauern</b></p> <p>Einfriedungen und Stützmauern zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie zu öffentlichen Grünflächen sind nur bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. Die Höhe wird dabei von der angrenzenden Verkehrsfläche gemessen.</p> <p>Entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten, welcher als Grünfläche anzulegen ist.</p>
	<p><b>Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen</b></p> <p>Die Befestigungen der privaten Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Garagenvorplätze und Wege) sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Sickersteine, Rasenpflaster). Eine Befestigung mit versiegelnden Decken z. B. Asphalt oder Beton ist nicht zulässig.</p> <p>Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Flächenhafte Stein- oder Kiesschüttungen zur Gartengestaltung sind nicht zulässig (nicht dazu zählen überdachte Bereiche, wie z.B. Traufstreifen etc.).</p>

## 3. Stellplätze

(§ 74 (2) 2 LBO)

	<p>Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze herzustellen. Bei Bruchzahlen wird aufgerundet.</p>
--	--

### III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Bruckstraße“

und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bruckstraße“

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 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.