

STADT UHINGEN

BEBAUUNGSPLAN „Seestraße“

TEXTTEIL (Teil B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

VORENTWURF v. 29.04.2024

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 Auslegungsbeschluss:

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

Öffentliche Auslegung 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: 21.03.2024



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 „Seestraße“ (nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- Das **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).
- Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176).
- Die **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).
- Die **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)

GE	<p>Gewerbegebiet (GE) Siehe Plandarstellung/Nutzungsschablone</p> <p><u>zulässig</u> gem. § 8 BauNVO sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, (2) Geschäftsgebäude, (3) Tankstellen, (4) Anlagen für sportliche Zwecke. <p><u>nicht zulässig</u> gem. § 1 (5), § 1 (6) 1 und § 1 (9) BauNVO sind</p> <ol style="list-style-type: none"> (5) Büro- und Verwaltungsgebäude, (6) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundflächen und Baumasse untergeordnet sind, (7) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, (8) Einzelhandelsbetriebe, einschließlich von Verkaufsflächen in Zusammenhang mit Produktions- und Handwerksbetrieben (Handwerkerprivileg) (9) Werbung als gewerbliche Anlage (Fremdwerbung), (10) Vergnügungsstätten aller Art.
-----------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

	<p>Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Nutzungsschablone</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------

	<p>Höhe der baulichen Anlage Siehe Nutzungsschablone</p> <p>Die Gebäudehöhe (GH_{max.}) ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert.</p> <p>Punktuelle Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe bei Flachdächern sind mit technischen Gebäudeteilen (z.B. Aufzüge, Anlagen für die Klimatisierung, Belichtungskuppeln etc.) um max. 1,5 m zulässig.</p> <p>Zur Gliederung des Baukörpers ist das oberste Geschoss an der der Stuttgarter Straße (Südwest) zugewandten und an der nach Nordwest weisenden Gebäudeseite soweit zurückzusetzen, dass dessen Geschossfläche maximal 75 % der darunterliegenden Geschossfläche beträgt.</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe <u>BH</u> (siehe Planeinschrieb). Die Bezugshöhe wird für den Bauplatz individuell festgelegt, und beschreibt die Höhenlage des Gesamtgebäudes über Normal Null (NN) und ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln. Die EFH kann von der BH abweichen.</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

a	a = abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung.
----------	-------------------------------------------------------------------------------

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 bestimmt.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

	<p>Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Hinweis: Auf Ziffer 6 wird hingewiesen – hier sind offene Stellplätze nur in Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger zulässig.</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

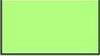
6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

	<p>Siehe Plandarstellung</p> <p>Die gekennzeichneten Flächen sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Unzulässig sind neben Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO auch freistehende Werbeanlagen. Dies gilt auch für nach landesrechtlichen Vorgaben genehmigungsfreie Anlagen.</p> <p>Offene Stellplätze können in diesem Bereich in Abstimmung mit den Straßenbaulastträger zugelassen werden.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

7. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

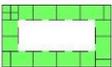
	<p>Verkehrsflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.</p>
	<p>Zu- und Abfahrtsverbot Siehe Plandarstellung</p> <p>Im Bereich der im zeichnerischen Teil dargestellten Zu- und Abfahrtsverbote sind keine Grundstückszufahrten zulässig.</p>

8. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

	<p>Öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung Gewässergrün) Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Flächen umfassen den Gewässerrandstreifen, dessen Bereich gemäß den Bestimmungen des § 29 Wassergesetzes BW zu erhalten ist.</p> <p>Anlagen zur Entwässerung sind innerhalb der Flächen zulässig.</p>
	<p>Private Grünflächen, Zweckbestimmung Abstandsrün Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Flächen sind als Grünflächen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sie dienen als Maßnahmenfläche zum Schutz von Natur und Landschaft.</p> <p>Anlagen zur Entwässerung sind innerhalb der Flächen zulässig.</p>

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

(§ 9 (1) 20 BauGB)

	<p>Dächer sind zu mindestens 75 % der Dachfläche mindestens extensiv (Substrathöhe min. 10 cm) zu bepflanzen.</p> <p>Ausgenommen hiervon sind Dachflächen, die aus technischen Gründen nicht bepflanzt werden können (erforderliche technische Aufbauten, Belichtung, Attika, Attikarandstreifen usw.) sowie untergeordnete Überdachungen (z.B. Überdachungen Hauszugang, Nebenanlagen).</p> <p>Anlagen zur Solarenergienutzung sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.</p>
	<p>Nicht überdachte Stellplätze sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.</p>
	<p>Die Fläche dient als Puffer zum Lebensraum der Zauneidechse auf offenen Schotterflächen des Bahndamms. Aufwachsener Gehölzbewuchs ist regelmäßig zu entfernen, so dass sich keine dichten Bestände entwickeln können. Die Errichtung baulicher Anlagen und die Nutzung als Lagerfläche sind nicht gestattet.</p>

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

(§ 9 (1) 21 BauGB)

	<p>Siehe Plandarstellung</p> <p>LR = Leitungsrecht zugunsten der Stadt Uhingen zur Führung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen.</p> <p>Im Bereich der Leitungsrechte sind ober- und unterirdische bauliche Anlagen jeglicher Art <u>nicht</u> zulässig. Flächenbefestigungen wie Hofflächen, Stellplätze sind hiervon ausgenommen.</p> <p>Die Flächen sind für Unterhaltzwecke von Baum- und Gehölzbewuchs freizuhalten.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

11. Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

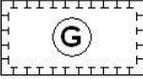
(§ 9 (1) 24 BauGB)

	<p>Lärmschutzmaßnahmen</p> <p>Bei der Errichtung von Gebäuden sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen anhand der dargestellten Außenlärmpegel (s. Anlage) gemäß den Regelungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018 auszubilden. Hiervon kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass im Einzelfall unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrien geringere Außenlärmpegel auftreten.</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	Schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018 sind mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

12. Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 (6) BauGB)

	<p>Gewässerrandstreifen Siehe Plandarstellung</p> <p>Im Bereich der nachrichtlich gekennzeichneten Flächen befindet sich der Gewässerrandstreifen gem. § 29 Wassergesetz (WG).</p> <p>Auf die Bestimmungen des § 29 Abs. 2 WG</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bäume und Sträucher sind zu erhalten (Ausnahme bei Maßnahmen der Gewässerunterhaltung und des Hochwasserschutzes), <p>sowie die Verbote des § 29 Abs. 3 WG (i.V. mit § 38 Abs. 4 WHG):</p> <ul style="list-style-type: none"> - der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmittel, - die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, - die nicht nur zeitweise Lagerung von Dingen, die abgeschwemmt werden können, - der Umgang von wassergefährdenden Stoffen <p>wird verwiesen.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Seestraße“ (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).
- Die **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>Dachform und Dachneigung Hauptgebäude Siehe Nutzungsschablone</p> <p>Die Dächer der Hauptgebäude sind als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0 bis 8° auszubilden.</p> <p>Flächige Anlagen zur Energiegewinnung sind aufgeständert, mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Die Anlagen müssen dabei einen Abstand von mindestens 1,5 m zur Gebäudekante einhalten.</p>
	<p>Fassaden</p> <p>Für Fassaden sind glänzende und reflektierende Materialien nicht zulässig.</p>

2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) 2 LBO)

	<p>Zulässigkeit von Werbeanlagen</p> <p>Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und als Hinweis auf Handwerk und Beruf am Betriebsgebäude zulässig.</p> <p>Werbeanlagen an Fassaden sind nur bis zu einer Ansichtsfläche von 1/10 der Fassadenfläche zulässig. Freistehende Werbeanlagen (z.B. Fahnenmasten und Pylone) sind nur außerhalb der Anbauverbotszone von 20 m zur L 1192 zulässig. Ihre Höhe darf die tatsächliche Gebäudehöhe nicht überschreiten. Es ist eine maximale Ansichtsfläche von 15 qm zulässig.</p> <p>Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, bewegte Werbeanlagen o.ä. sind nicht zulässig. Blendfreiheit für die Verkehrsteilnehmer der L 1192 (Stuttgarter Straße) ist sicherzustellen.</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

(§ 74 (1) 3 LBO)

	<p>Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen</p> <p>Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4. Einfriedungen

(§ 74 (1) 3 LBO)

	<p>Entlang der Bahnlinie (öffentliche Verkehrsfläche) sind Einfriedungen zwingend zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Sie sind entlang der Strecke ohne Öffnung herzustellen.</p> <p>Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen ist mit diesen ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Seestraße“

und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Seestraße“

1. Denkmalschutz

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 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. Entwässerung

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. Grundwasser

Bei Grabentiefen von ca. 2 - 3 m Tiefe werden bereichsweise vermutlich Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich. Bei Tiefen > 2 m sollte (abhängig vom Grundwasseraufkommen) grundsätzlich mit Grundwasseraufbrüchen aus den nicht bis schwachbindigen Talablagerungen (Tg) gerechnet werden.

Im Zuge der Untersuchungen zum geotechnischen Bericht des Büros Dr. Bausch – Ingenieure und Geologen, Holzmaden vom 03.03.2022 wurde Grundwasser in zwei Bohrsondierungen auf ca. 1,8 – 2,4 m unter Gelände angetroffen.

5. Geotechnik

Mit der orientierenden geotechnischen Erkundung des Büros Dr. Bausch – Ingenieure & Geologen, Holzmaden vom März 2022 wurde eine erste Baugrunduntersuchung vorgenommen. Auf die dort getroffenen Ausführungen wird verwiesen.

Anfallender Erdaushub ist gemäß der (ab August 2023 gültigen) Ersatzbaustoffverordnung zu untersuchen und fachgerecht zu entsorgen.

IV. ANLAGEN zum Bebauungsplan „Seestraße“

