

STADT UHINGEN

BEBAUUNGSPLAN „WEILENBERGER HOF III“

TEXTTEIL (Teil B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

SATZUNG VOM 09.11.2018

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	19.12.2016
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:	13.01.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB:	16.01.2017 bis 13.02.2017
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	20.07.2018
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	13.08.2018
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	13.08.2018 bis 14.09.2018
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:	09.11.2018

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Uchingen, den

.....
Matthias Wittlinger (Bürgermeister)

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.



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 „Weilenberger Hof III“ (nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Die **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

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

WA	<p>Allgemeines Wohngebiet (WA) Siehe Plandarstellung/Nutzungsschablone</p> <p><u>zulässig</u> sind:</p> <p>(1) Wohngebäude (2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, (3) Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</p> <p>Anlagen für kirchliche Zwecke und die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten 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>Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Nutzungsschablone</p>
	<p>Höhe der baulichen Anlage Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe BH (siehe Planeinschrieb). Die Bezugshöhe wird für jeden voraussichtlichen Bauplatz (Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen) individuell festgelegt und beschreibt die Höhenlage des Gesamtgebäudes (über Normal Null (NN)). In den Flächen der Nutzungsschablonen 3 bis 5 kann bei individueller Aufteilung zwischen den festgesetzten Bezugshöhen interpoliert werden.</p> <p>Die maximale Gebäudehöhe (Gh max.) ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert (unabhängig von den Dachformen). Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt für die <u>gesamte</u> Gebäudelänge.</p> <p>Die Traufhöhe (Th max.) bei Satteldächern, Zeltdächern und Pultdächern ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut und gilt für mindestens 2/3 der Gebäudelänge.</p>


3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

	o = offene Bauweise.
	a = abweichende Bauweise: Die Gebäude können ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.
	E = offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig.
	ED = offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.


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. Untergeordnete Bauteile im Sinne des § 5 Abs. 6 LBO BW sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p>
---	--

5. Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO)

	<p><u>Nutzungsschablone 1, 2 und 5:</u> Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p><u>Nutzungsschablone 3 und 4:</u> Garagen und überdachte Stellplätze sind nicht zulässig. Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie haben einen Abstand von 1,5 m zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einzuhalten. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Es ist jeweils mindestens 1 Stellplatz pro Wohneinheit in einer Tiefgarage unterzubringen.</p>
---	--

6. Nebenanlagen

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

	<p>Gebäude als Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Kubatur von maximal 20 m³ zulässig.</p> <p>Sie haben einen Abstand von 1,5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Je Grundstück ist dabei max. ein Gebäude als Nebenanlage zulässig.</p>
--	---

	<p>Einfriedungen und Stützmauern sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zur Gestaltung der Einfriedungen siehe Nr. 2 der Örtlichen Bauvorschriften.</p>
--	---



7. Wohneinheiten

(§ 9 (1) 6 BauGB)

	<p>Siehe Nutzungsschablone</p> <p>Die maximale Zahl der zulässigen Wohneinheiten (WE) je Gebäude beträgt im Bereich der <u>Nutzungsschablonen 1 und 2</u>:</p> <p>bei Einzelhäusern: maximal 2 WE</p> <p>bei Doppelhäuser: maximal 2 WE pro Doppelhaushälfte, wobei für die Zweitwohnung eine maximale Wohnfläche von 60 m² zulässig ist.</p> <p>In WA 3 bis WA 5 wird keine maximale Zahl der Wohneinheiten festgesetzt.</p>
--	--


8. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

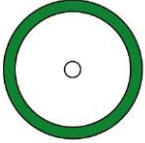
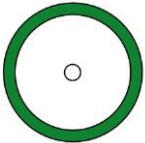
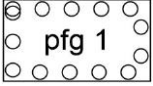
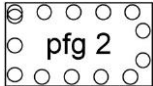
	<p>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Quartiersplatz Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Fläche wird als öffentliche Platzfläche mit Fahrbahn, Bepflanzung, Möblierung, Beleuchtung, Stellplätzen usw. gestaltet. Der Anteil von Grünflächen muss bei mindestens 30% der Fläche liegen.</p>
	<p>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Parkierung und Zufahrt Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Fläche wird entsprechend der Aufteilung der Grundstücke und deren Bebauung mit Grundstückszufahrten und öffentlichen Stellplätzen ausgebaut.</p>

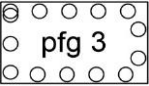
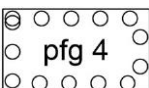
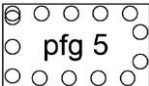
9. Öffentliche Grünflächen

(§ 9 (1) 15 BauGB)

	<p>Öffentliche Grünflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die jeweilige Zweckbestimmung ist der Plandarstellung zu entnehmen.</p>
---	--

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

	<p>Pflanzgebot Einzelbäume - öffentlich Siehe Plandarstellung</p> <p><u>Einzelbaum 1:</u> An den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind standortgerechte, heimische Laubbäume entsprechend der jeweiligen Sortenempfehlungen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p><u>Einzelbaum 2 (Solitärbaum)</u> Die dargestellten Standorte in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung können aus erschließungstechnischen oder gestalterischen Gründen verschoben werden.</p> <p><u>Straßenbegleitende Einzelbäume:</u> s. Sortenempfehlung Straßenbäume</p> <p><u>Einzelbäume im PFG 1:</u> Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>), Kronenansatz mind. 4 m</p>
	<p>Pflanzgebot Einzelbäume - privat</p> <p><u>WA 1 u. WA 2 – siehe Plandarstellung</u> An den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind standortgerechte, heimische Laub- oder Obstbäume entsprechend der Sortenempfehlung Privatgrundstücke zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Die dargestellten Standorte auf der den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstückseite können aus erschließungstechnischen oder gestalterischen Gründen parallel zur Erschließungsfläche verschoben werden.</p> <p>Die dargestellten Standorte auf der den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Seite können frei verschoben werden.</p> <p><u>WA 3 – 5 – ohne Plandarstellung</u> Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Baum entsprechend der Sortenempfehlung Privatgrundstücke anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p>
	<p>Flächenhaftes Pflanzgebot (PFG 1), Glatthaferwiese Siehe Plandarstellung</p> <p>Die im Plan festgesetzten Flächen sind als zweischürige Glatthaferwiese durch Ansaat einer kräuterreichen Saatgutmischung aus gebietsheimischer Erzeugung zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.</p>
	<p>Flächenhaftes Pflanzgebot (PFG 2), niederwüchsige Strauchhecke Siehe Plandarstellung</p> <p>Die im Plan festgesetzten Flächen sind in lockerer Form, zu mind. 50%, mit standortgerechten, niederwüchsigen Gehölzen (s. Sortenempfehlung Gehölze) zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der festgesetzten Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.</p>

	<p>Flächenhaftes Pflanzgebot (PFG 3), Landschaftspark Siehe Plandarstellung</p> <p>Die im Plan festgesetzte Fläche ist als Landschaftspark mit buntblühenden, schnittverträglichen Rasenflächen unterschiedlicher Nutzungs- und Pflegeintensität sowie mehreren locker verteilten Großbäumen gemäß der Sortenempfehlung Landschaftspark zu entwickeln und zu erhalten. Empfohlen wird die schnittverträgliche Saatmischung „Blumenrasen, Kräuterrasen“ (Nr.13) der Firma Rieger-Hoffmann.</p> <p>Innerhalb der Fläche sind Aufenthaltsbereiche anzulegen.</p>
	<p>Flächenhaftes Pflanzgebot (PFG 4), Hochstaudenflur Siehe Plandarstellung</p> <p>Auf den im Plan festgesetzten Flächen soll eine standortangepasste, gewässerbegleitende Hochstaudenflur entwickelt werden. Die Entwicklung erfolgt durch die Ansaat einer gebietsheimischen Saatgutmischung und eine abschnittsweise, zweijährige Mahd.</p>
	<p>Flächenhaftes Pflanzgebot (PFG 5), Heckenpflanzung Siehe Plandarstellung</p> <p>Auf den im Plan festgesetzten Flächen ist eine freiwachsende Hecke als Vogelnährgehölz mit einer Höhe und Breite von max. 5 m anzulegen. Die Hecken sind zur Pflege nach 10 Jahren in Abschnitten von ca. 15 Metern alle 5 Jahre auf Stock zu setzen.</p> <p>Zur Pflanzung sind Sträucher aus gebietsheimischer Erzeugung gem. Pflanzliste zu verwenden.</p>

Hinweis: Die nachfolgenden Sortenempfehlungen sind nicht abschließend. Zusätzlich können auch andere standortgerechte, heimische Streuobstsorten, Laubbäume und Gehölze verwendet werden!

Zu verwenden sind Pflanzen des Herkunftsgebiets 7: „Süddeutsches Berg- und Hügelland“.

Sortenempfehlung Straßenbäume

Echte Mehlbeere (*Sorbus aria ‚magnifica‘*)
Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*)
Ginkgo (*Ginkgo biloba*)
Zierapfel (*Malus trilobata*)

Sortenempfehlung Privatgrundstücke

Zusätzlich zu den Bäumen aus der Sortenempfehlung Straßenbäume können einheimische Obstbäume mit einem Stammumfang von 18cm verwendet werden.

Sortenempfehlung Gehölze

Gew. Hasel (*Corylus avellana*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Gew. Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Gew. Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Echte Hunds-Rose (*Rosa canina*)

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Schlehe (*Prunus Spinosa*)
Trauben-Holunder (*Sambucus racemose*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Sortenempfehlung Landschaftspark

Feldahorn (*Acer campestre*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Weilenberger Hof III“ (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 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2015 (GBl. S. 870).

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	<p>Dachform und Dachneigung Siehe Nutzungsschablone</p> <p><u>Hauptgebäude</u> Doppelhäuser sind mit einheitlicher Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung auszuführen.</p> <p>Im Bereich der Nutzungsschablone 2 sind Pultdächer am Gebietsrand mit der niedrigen Gebäudeseite auf der den öffentlichen Grünflächen zugewandten Grundstücksseite auszuführen.</p> <p>Flächige Anlagen zur Energiegewinnung müssen bei geneigten Dächern die Neigung der zugehörigen Dachfläche aufnehmen und dürfen in ihrer Höhenlage nur konstruktionsbedingt über dieses hinausragen.</p> <p>Bei Flachdächern sind Aufständungen mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Die Anlagen müssen dabei einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Gebäudekante einhalten.</p>
	<p>Dachdeckung und Dachbegrünung</p> <p><u>Alle baulichen Anlagen</u> Es sind nur rote, rotbraune bis braune sowie graue bis anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig. Bei Flachdächern ist das Dach vollflächig extensiv oder intensiv zu begrünen. Extensive Begrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 10 cm auszuführen.</p>
	<p>Dachaufbauten</p> <p>Dachaufbauten sind nur bei Satteldächern mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig. 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>

	<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>Einfriedungen und Stützmauern</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 Verkehrswege ist mit Ausnahme von straßenbegleitenden Gehwegen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten, welcher als Grünfläche anzulegen ist.</p>
	<p>Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen</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.</p>

3. Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

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

4. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) 2 LBO)

	<p>Für jedes Gebäude ist eine Zisterne zur Nutzung des Niederschlagswassers (Gartenbewässerung, Toilettenspülung, ...) herzustellen. Je 1,0 m² versiegelter Dachfläche sind mindestens 30 l Stauvolumen herzustellen.</p>
--	--

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Weilenberger Hof III“

und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Weilenberger Hof III“

1. Denkmalpflege: Der Einzelfund eines jungsteinzeitlichen Steinbeils unweit des Charlottensees könnte auf eine neolithische Siedlungsstelle hinweisen, die sich nach Norden bis in den Bereich des Plangebietes erstreckt. Das Vorhandensein weiterer archäologischer Funde und Befunde – Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG – ist daher möglich.

An der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Daher ist die Kreisarchäologie Göppingen Landratsamt Göppingen – Kulturamt / Kreisarchäologie - Schloß Filseck – Herrn Dr. Reinhard Rademacher (r.rademacher@landkreis-goeppingen.de) rechtzeitig über anfallende Erdarbeiten zu informieren, damit diese baubegleitend überwacht werden können.

Treten im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage, 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.

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 EN 1997-2 bzw. DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.
5. Zur Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampen) oder LED) und Leuchten (z.B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) zu verwenden.