

**Stadt Uhingen  
Landkreis Göppingen**

---

**I.  
AUFSTELLUNG DES  
BEBAUUNGSPLANSPLANES SCHRANKENÄCKER II  
IN UHINGEN**

**für den Bereich**

Zwischen der Ulmer Straße im Südosten, den Flurstücken 567/3, 40/8, der Poststraße, dem Flurstück 40/7 und 40/6 im Norden, der Bahnhofstraße im Westen, der Schorndorfer Straße im Süden sowie Teilen des Flurstücks 36/1 (Unterführung)

mit Satzung und Begründung

---

GEFERTIGT:	05.09.2013
GEÄNDERT:	24.09.2013
GEÄNDERT:	30.11.2013
GEÄNDERT:	08.01.2014
GEÄNDERT:	07.02.2014

PLANUNG:

METZGER FREIE ARCHITEKTEN  
Schillerstraße 17  
71638 Ludwigsburg

## Satzung

Die Stadt UHINGEN erlässt auf Grund der §§ 2 (1) und 10 (1) und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg nachfolgende Satzung

### RECHTSGRUNDLAGE

- A.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 BGBl. I S. 2414 zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- A.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBL: I S. 1548)
- A.3 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung 5.3.2010 (GBl. S 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.1.2012 (GBl. S. 65, 73) und Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 389)
- A.4 Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)  
Zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

#### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 07. Februar 2014 maßgebend.

#### § 2 Bestandteile und Anlagen

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500	in der Fassung vom	07.02.2014
Planungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom	07.02.2014
Hinweise zum Bebauungsplan	in der Fassung vom	07.02.2014
Begründung	in der Fassung vom	07.02.2014

#### § 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

#### § 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Schrankenäcker II“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

**UHINGEN, den 15.10.2014**

---

**(Bürgermeister Wittlinger)**

## FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO

- 1.1 MI Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 1 - 3 BauNVO
- 1.2 Nicht zugelassen sind nach § 6 (2) 5 Anlagen für kulturelle, sportliche und kirchliche Zwecke, sowie nach § 6 (2) 6, 7, 8 BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten BauNVO. Nicht zulässig sind nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten

### 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 – 21 BauNVO

- 2.1 Die Grundflächenzahl wird mit 0.60 festgesetzt. Tiefgaragen werden bei Berechnung der Grundflächenzahl nicht in Anrechnung gebracht.
- 2.2 Die Geschossflächenzahl wird mit 1.20 festgesetzt. Dachgeschosse, deren Flächen weniger als 75 % der darunter liegenden Geschosse betragen sind keine Vollgeschosse. Die Aufenthaltsräume in diesen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände werden ausnahmsweise nicht zur Geschossfläche hinzugerechnet. § 9 (1) 1 BauGB; § 16 (2) Abs. 2 und § 20 (3) BauNVO
- 2.3 Höhe der baulichen Anlagen  
Die Gebäudehöhen werden im Plangebiet festgesetzt (siehe Planeinschrieb). Die Gebäudehöhe wird ab Oberkante Erdgeschoss Fertigfußboden gemessen. Der Fertigfußboden wird im MI 1 festgesetzt (siehe Planeinschrieb). Die festgesetzten Fertigfußbodenhöhen dürfen um maximal 0,5 m unter- oder überschritten werden.  
Im MI 2 werden die Gebäudehöhen ab Erdgeschoss Fertigfußboden der bestehenden Gebäude gemessen (siehe Planeinschrieb).
- 2.4 Überbaubare Grundstücksflächen §9 (1) 2 BauGB; §16 (5) und §23 BauNVO.  
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.  
Im Plangebiet sind Vorbauten wie Erker, Balkone und Fenstervorbauten über die Baugrenze hinaus zulässig, wenn sie nicht breiter als 5 m sind und nicht mehr als 1,50 m vor die Fassade vortreten.

### 3. Bauweise

§ 9 (1) 2 BauGB; §22 BauNVO

g = geschlossene Bauweise, Im MI 1 sind nur Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand an der Bahnhofstraße zulässig. Zum Gebäude Bahnhofstraße 4 ist eine Grenzbebauung der Tiefgaragenzufahrt bis zu einer Höhe von 4,75 m zulässig (siehe Planeinschrieb). In den darüber liegenden Geschossen ist der gesetzliche Grenzabstand von 0,4 der Höhe einzuhalten. An der Schorndorfer Straße ist zu dem

denkmalgeschützten Gebäude Schorndorfer Straße 2 der gesetzliche Grenzabstand einzuhalten.

o = offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.

#### **4. Flächen für Stellplätze und Garagen**

§9 (1) 4 BauGB; §12 (6) BauNVO

Im MI 1: Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze sind in den überbaubaren Flächen und den für Stellplätze und Tiefgaragen ausgewiesenen Flächen zulässig.

Im MI 2 sind Stellplätze und Garagen auf dem ganzen Grundstück zulässig.

#### **5. Nebenanlagen**

§14 BauNVO

Für das Mischgebiet gilt: Nebenanlagen sind zulässig

#### **6. Pflanzgebot, Anpflanzen von Bäumen**

§9(1) 25 a BauGB

An den im Plan festgesetzten Stellen für Baumpflanzungen sind heimische Laubbäume zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Diese dürfen in ihrer Lage bis 5m von der Planangabe abweichen. Die Baumarten sind der Pflanzliste zu entnehmen.

#### **7. Örtliche Bauvorschriften**

##### 7.1 § 74 (2) 2 LBO

Bei der Berechnung der Stellplätze für Wohnungen ist ein Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätze je Wohneinheit anzuwenden. Für alle anderen Nutzungen gilt die Stellplatzberechnung der LBO BW.

Tiefgaragen sind in den nicht überbauten Bereichen mit einem Pflanzsubstrat mit einer Mindesthöhe von 30cm zu überdecken.

##### 7.2 Dacheindeckung § 74 (1) 1 LBO

Im Mischgebiet MI1 :Flachdächer, Dachneigung <10 Grad.

Dachterrassen innerhalb von Geschossen, die dem Wohnen dienen, können mit Terrassen versehen werden. Die Dachflächen der obersten Geschosse sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

MI 2: Geneigte Dächer: Ziegeldeckung oder Betondachsteine. Farblich lackierte Dachsteine sind nicht zulässig.

##### 7.3 Dachgestaltung § 74 (1) LBOAWO BW

Im MI 2 sind geneigte Dächer festgesetzt. Dachneigungen von 30° bis 45° sind zulässig.

Dachaufbauten sind zulässig.

Technische Anlagen für die aktive Nutzung der Solarenergie für Wärme und Strom sind zugelassen. Gleiches gilt für Aufzugsüberfahrten bis zu einer Höhe 3m über Dachfläche. Der Abstand zur Attika muss mindestens 1m betragen.

Bei geneigten Dächern > 10° Dachneigung sind Dachgauben und Dacheinschnitte zugelassen. Die Länge darf maximal die Hälfte der Traufkante nicht überschreiten. Ein seitlicher Abstand von mindestens 2m ist einzuhalten.

Flachdachgauben können mit Bitumendeckung oder Verblechungen eingedeckt werden. Bleiverblechungen sind nicht zulässig.

- 7.4 Werbeanlagen § 74 (1) 2 LBO  
Werbeanlagen dürfen nicht als Dachaufbauten angebracht werden.
- 7.5 Aufschüttungen und Abgrabungen § 74 (1) 3 LBO  
Aufschüttungen sind bis zu Höhen von maximal 1m über dem vorhandenen Gelände; ohne Begrenzung der Fläche, zulässig.
- 7.6 Einfriedungen und Stützmauern  
Einfriedungen sind als Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig und zu hinterpflanzen.
- 7.7 Gestaltung unbebauter Flächen des zu bebauenden Grundstücks § 74 (1) 3 LBO  
Die nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

## HINWEISE

### 1.1 Hinweise zur Grünordnung

Bei der Bepflanzung der Grundstücke wird die Verwendung folgender Gehölzarten empfohlen.

Bäume der I. Wuchsordnung mit einer Pflanzqualität von H 4xv, mDB, 20-25

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stil-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Von der Verwendung folgender Gehölze wird abgeraten:  
Thujen, Scheinzypressen, Fichten und Tannen.

### 1.2 Hinweise zum Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich das Kulturdenkmal Schorndorfer Straße 2 gem. § 2 DSchG.

### 1.3 Hinweise zur Archäologie

Im Plangebiet 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-goepingen.de](mailto:r.rademacher@landkreis-goepingen.de)) und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 86 Denkmalschutz 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 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.

# **BEGRÜNDUNG**

## **1. Anlass der Planung**

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte der Stadt Uhingen in zentraler Lage. Auf Anfrage eines Projektentwicklers, der die dortigen Grundstücke auf dem westlichen Plangebiet bebauen will, war es notwendig, einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Vorstellungen des Entwurfes waren mit dem geltenden Baurecht nicht zu verwirklichen. Die Stadt Uhingen fasste dann den Beschluss, die östlichen Grundstücke ebenfalls in den Bebauungsplan mit aufzunehmen, da auch hier das Baurecht den aktuellen Anforderungen des Städtebaus und den Zielen der Stadt Uhingen angepasst werden soll.

## **2. Ausgangssituation**

Für die betroffenen Grundstücke gibt es, bis auf die Unterführung, keinen Bebauungsplan. Baurecht ist demnach nach § 34 BauGB gegeben. Das Plangebiet wirkt als städtebaulich ungeordnet und entspricht mit seiner zentrale Lage und Bedeutung nicht mehr den derzeitigen städtebaulichen Anforderungen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

### **2.2 Städtebaulicher Bestand**

#### **2.2.1 Gebäudestruktur**

Auf den Grundstücken in östlichen Bereich befinden sich ältere Gebäude und Schuppen eines ehemals landwirtschaftlich genutzten Anwesens sowie ein Bankgebäude mit Arztpraxen und Wohnungen. Entlang der Schorndorfer Straße und der Ulmer Straßen befinden sich im östlichen Plangebiet ein Baudenkmal sowie Einzelhäuser. Im rückwärtigen Bereich sind PKW Stellplätze, ein kleines Wohnhaus und Schuppen vorhanden. Am nördlichen Rand des Bebauungsplanes, entlang der Bahnhofstraße steht ein älteres Gebäude. Größere Flächen, überwiegend im hinteren Plangebiet, werden als Wiesen genutzt.

#### **2.2.2 Nutzung**

Derzeit sind die Gebäude auf dem Grundstück Flurstücksnummer 40 ungenutzt und in baulich desolatem Zustand. Die Gebäude auf den Grundstück Flurstücksnummer 39/3 und 40/1 dienen als Wohngebäude mit einer Ladeneinheit. Im Gebäude Schorndorfer Straße 4 befindet sich eine Bank mit darüberliegenden Arztpraxen und Wohnungen. Im Denkmal Schorndorfer Straße 2 ist ein Ladengeschäft untergebracht. In den Gebäuden Ulmer Straße 13– 21 befinden sich Wohnungen und Läden.

### **2.2.3 Erschließung**

Das Plangebiet ist durch die Bahnhofstraße im Westen, die Schorndorfer Straße im Süden, die Ulmer Straße im Südwesten und, über eine neu zu bauende Stichstraße, die Poststraße im Norden erschlossen. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Das Plangebiet ist somit erschlossen.

## **3. Planungsziele**

### **3.1 Städtebauliche Ziele**

Das gültige Planungsrecht wird den derzeitigen Anforderungen an Städtebau und Nutzung nicht mehr gerecht. Der Stadtrat von Uhingen hat deshalb am 20.07.2012 einen Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst. Ein städtebauliches Konzept für den westlichen Teilbereich des Bebauungsplanes wurde erstellt, das zum Ziel hatte, eine Randbebauung entlang der Bahnhofs- und Schorndorfer Straße zu errichten. Im westlichen Bereich, entlang der Ulmer Straße und für das Grundstück des Denkmals in der Schorndorfer Straße werden entlang des Straßenraumes einzelne Baufenster ausgewiesen. Im westliche inneren Bereich des Plangebietes sollen einzelne Wohngebäude entstehen, im östlichen Bereich bleiben die Flächen für Stellplätze erhalten. Das Flurstück 46 im nördlichen Innenbereich soll als private Grünfläche ausgewiesen werden. Der derzeitig vorhandene Schuppen hat Bestandsschutz. Die private Grünfläche im Innenbereich kann bei Bedarf durch eine Änderung des Bebauungsplanes Schrankenäcker II als Baufeld ausgewiesen werden. Derzeit ist hier eine Bebauung von den Grundstückseigentümer unerwünscht. Um Verzögerungen des Verfahrens zu verhindern, wurde die Festsetzung so gewählt. Die Baumaßnahmen entlang der Bahnhofstraße und der Schorndorfer Straße sollen rasch umgesetzt werden. Ziel des Bebauungsplanes ist es, Planungsrecht für die sich im Geltungsbereich befindenden Grundstücke zu schaffen.

Das städtebauliche Ziel hierbei ist, einen weitest gehend geschlossenen Baukörper entlang der Bahnhofstraße und der Schorndorfer Straße und zu schaffen, der mit einer Baukörperhöhe von ca. 17,00 m eine wesentliche Lärmschutzverbesserung für die im Inneren des Plangebietes liegenden Wohngebäude darstellt.

Im Plangebiet werden durch die Gebäudestellungen weit gehend beruhigte Innenbereiche im Ortszentrum geschaffen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Schrankenäcker II soll weiterhin bewirkt werden, dass unerwünschte Nutzungen ausgeschlossen werden. Dies sind insbesondere Vergnügungsstätten. Hierzu zählen u.a. : Spielotheken, Billardclubs, Swinger Clubs, Bordelle, Wettlokale und Diskotheken. Diese Nutzungen sollen für das Mischgebiet ausgeschlossen werden.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wird die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Das beschleunigte Verfahren kann angewandt werden, da der Zulässigkeitsmaßstab durch den Bebauungsplan nicht wesentlich verändert wird. Somit liegt die ausgewiesene Grundfläche deutlich unterhalb des in § 13a (1) BauGB



vorgegebenen Schwellenwertes (weniger als 20.000 m<sup>2</sup>). Des Weiteren sind die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB erfüllt, da es sich nicht um einen UVP-pflichtigen Bebauungsplan handelt und eine mögliche Beeinträchtigung von „Natura-2000-Gebieten“ liegt ebenfalls nicht vor. In den weiteren Beratungen und durch die Erstellung eines Verkehrsgutachtens stellte sich heraus, dass die Fußgängerunterführung unter der Schorndorfer Straße von der Bevölkerung kaum mehr in Anspruch genommen wird. Eine Schließung ist somit angeraten und soll somit in diesem Bebauungsplan umgesetzt werden.

### **3.2 Ziele der Verkehrserschließung**

Die geplante Zufahrt zu der zu errichtenden Tiefgarage erfolgt von der Bahnhofstraße.

Da vom Rat der Stadt Uhingen eine Abweichung zur Stellplatzberechnung nach LBO gewünscht wird, es werden 1,5 Stellplätze je Wohneinheit gefordert, sind mehr Stellplätze notwendig als gesetzlich gefordert. Dadurch wird die Grundflächenzahl von 0.80 überschritten, dies ist städtebaulich erwünscht und notwendig und dient damit zur Verdichtung des innerstädtischen Bereiches. Die Erhöhung der notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird mit der hohen Fahrzeuganzahl in Haushalten und den Parkraumproblemen im innerstädtischen Raum begründet. § 74 Abs. 2 Nr. 2.

Vor den Gebäuden, entlang der Schorndorfer Straße, sind PKW Stellplätze für Kurzparker geplant. Die davor liegende Bushaltestelle wird den verkehrlichen und stadtplanerischen Erfordernissen entsprechend ausgebaut. Als stadträumliche Kante erhält die Bushaltestelle und Teile der Kurzparker eine Überdachung. Weitere Stellplätze werden in den inneren Randbereichen erstellt. Diese werden im Süden von der Schorndorfer Straße, im Norden von der Poststraße über die noch zu errichtende Stichstraße erschlossen. Im östlichen Planbereich sind im Innenbereich Stellplatzanlagen vorhanden und werden von der Ulmer Straße erschlossen. Diese Stellplätze sollen erhalten bleiben.

Erdgeschossige Garagen und Carports sind im Innenbereich der Flurstücke Nr. 40 und 41/1 nicht zulässig. Näheres wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

### **3.3 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücksnummern 39/3, 40, 40/1, 40/4, 40/9, 41/1, 41/4, 14/5, 41/6, 43, 43/1, 43/2, 46, 47, 47/1, 48/1, 55/1. Durch den Wunsch der Stadt Uhingen, die Unterführung unter der Schorndorfer Straße zu schließen, wird der Geltungsbereich ausgeweitet. Hinzu kommen die Grundstücke Teil aus 55 (Bahnhofstraße), Teil aus 36/1 und Teil aus Schorndorfer Straße, da die Unterführung zurück gebaut werden soll. Der Geltungsbereich wird dadurch erweitert.

Die Grundstücke umfassen inklusive der Erweiterung eine Größe von ca. 14.245 m<sup>2</sup>.

### **3.4 Art der baulichen Nutzung**

Auf den Baugrundstücken soll ein Mischgebiet mit Wohn- und Geschäftshäusern entstehen. Um unerwünschte Nutzungen auszuschließen, werden

Vergnügungsstätten aller Art wie Spielotheken, Billardclubs, Nachtlokale, Swinger Clubs, Bordelle, Wettlokale und Diskotheken ausgeschlossen. Ebenfalls sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig.

Nicht zulässig sind Einrichtungen für kulturelle, sportliche und kirchliche Zwecke wegen derer störenden Einflüssen auf die umgebende Wohnnutzung, insbesondere Nachts und am Wochenende sowie wegen der fehlenden Infrastruktur für große Besucheraufkommen.

### **3.5 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundstücksfläche für das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes Schrankenäcker II umfasst ca. 14.245 m<sup>2</sup>.

Für Bauflächen wird eine Grundflächenzahl von 0,60 und eine Geschossflächenzahl von 1,20 festgesetzt (siehe Planeinschrieb). Die Anzahl der Geschosse wird nicht festgesetzt, hierfür werden Gebäudehöhen festgesetzt. Die Erdgeschoss Fertigfußbodenhöhe wird festgesetzt (siehe Planeinschrieb). Hierbei ist eine Toleranz von  $\pm 0,5$  m zulässig (siehe textliche Festsetzungen). Bei den Dachgeschossen gilt, dass bei einer Bruttogeschossfläche des Dachgeschosses von weniger als  $\frac{3}{4}$  des darunter liegenden Geschosses die Geschossfläche des Dachgeschosses bei der Berechnung der Geschossfläche nicht berücksichtigt wird.

### **3.6 Bauweise**

Im MI 1 gilt geschlossene Bauweise, im MI 2 wird offene Bauweise festgesetzt. Hiermit soll erreicht werden, dass entlang der Bahnhofstraße und der Schorndorfer Straße raumbildprägende Baukörper im zentralen Stadtbereich als Pendant zu den Gebäuden Bahnhofstraße 3 und Schorndorfer Straße 7 zulässig und erwünscht sind. Die geschlossene Bauweise endet in der Schorndorfer Straße vor dem bestehenden, denkmalgeschützten Gebäude Schorndorfer Straße 2.

### **3.7 Bauliche Gestaltung**

Für Dachaufbauten und Dacheinschnitte werden eine Längenbegrenzung und ein seitlicher Abstand festgelegt. Bei der Dacheindeckung sind Ziegel- und Betondachsteine zu verwenden. Farbige Dacheindeckungen sind nicht zugelassen. Weitere Einschränkungen werden nicht gemacht um der Vielfalt der Dachlandschaften, wie in der Umgebungsbebauung, Rechnung zu tragen.

### **3.8 Stellplätze und Tiefgaragen**

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze für das Mischgebiet werden in einer Tiefgarage nachgewiesen. Die Besucherparkplätze auf den Stellplatzanlagen und in der Tiefgarage nachgewiesen.

Für die Stellplätze im Mischgebiet wird der Nachweis nach den Vorgaben der Landesbauordnung festgelegt.

### **3.9 Einfriedungen und Schrankenanlagen**

Die Grundstücke können mit einem Maschendrahtzaun mit einer maximalen Höhe von 1,50 m eingefriedet werden.

An der Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage ist eine Schranken- und Toranlagen zulässig.

### **3.10 Immissionsschutz**

Im Mischgebiet müssen die allgemein gültigen Schallschutzwerte für Mischgebiete eingehalten werden. Im Bauantrag ist die Einhaltung der Werte durch einen Schallschutzgutachter nachzuweisen.

## **4. Pflanzgebot, Anpflanzen von Bäumen**

### **4.1 Pflanzungen**

Im Planbereich sind die im Bebauungsplan dargestellten Bäume entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch mit Rasensaat und Strauchbepflanzung anzulegen. Ein Freiflächen Gestaltungsplan ist mit dem Bauantrag einzureichen und mit dem Planungsamt abzustimmen.

## **5. Umweltbericht**

### **5.1 Verfahren**

Im vereinfachten Verfahren nach § 13a bzw. 13 (2) BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

### **5.2 Artenschutz**

Auf Anraten des Umweltamtes des Landratsamtes Göppingen wurde eine Habitatuntersuchung vom Gutachter Dr. Jochen Hölzinger vorgenommen. In den zugänglichen Gebäuden Bahnhofstraße 2, Schorndorfer Straße 6 und 8 wurden keine Vorkommen von Vögeln oder Fledermäusen festgestellt werden. Lediglich Marderkot konnte festgestellt werden. Der Steinmarder steht nicht auf der „Roten Liste der gefährdeten Säugetiere“ und ist eine jagdbare Tierart. Die Dachböden der Gebäude Bahnhofstraße 2, Schorndorfer Straße 6 sowie Schorndorfer Straße 8 sind vor Beginn des Abrisses nochmals auf Brutvorkommen zu untersuchen, sofern der Abriss nach dem 1. März erfolgt. Der Dachboden des Schuppens auf Flurstück 46 sowie die an der Südseite des Schuppens angebrachten Nistkästen sind rechtzeitig vor Abriss des Schuppens auf Vorkommen von Vögeln oder Fledermäusen zu untersuchen. Sollten Artvorkommen festgestellt werden, sind entsprechende Ausgleichs- und oder

Schutzmaßnahmen erforderlich. Der Dachboden des Schuppens ist unabhängig vom Abrisszeitpunkt zu untersuchen.

## **6. Archäologie**

Im Plangebiet sind bisher keine Archäologische Funde bekannt.

Sollten bei Bodeneigriffen archäologische Funde oder Befunde zutage treten, ist gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz die Kreisarchäologie Göppingen und das Regierungspräsidium Stuttgart umgehend zu benachrichtigen. Funde/Befunde sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind.

## **7. Denkmal**

Im Plangebiet befindet sich das Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG Schorndorfer Straße 2. Das Gebäude wirkt bereits heute in seiner Umgebung als isoliert. Im vorliegenden Bebauungsplan wurde die Baugrenze gegenüber der derzeitigen Bebauung zurück genommen wodurch das denkmalgeschützte Gebäude Schorndorfer Straße 2 erheblich an Bedeutung gewinnt und hervorgehoben wird.