

# Bebauungsplan nach § 13a BauGB „Kirchstraße / Wörthstraße“

Gefertigt:

Stadtverwaltung  
Uhingen

Uhingen, 30. September 2016

Aufstellungsbeschluss:		am 22.05.2015
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt Nr. 22/2015		am 30.05.2015
frühzeitige Bürgerbeteiligung (§3 Abs. 1 BauGB)	vom 01.06.2015	bis 29.06.2015
Feststellung des Entwurfs und Planauslegungsbeschluss durch den Gemeinderat		am 04.12.2015
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) im Amtsblatt Nr. 50/2015		am 12.12.2015
Entwurf mit Begründung öffentl. ausgelegt	vom 21.12.2015	bis 25.01.2016
Satzungsbeschluss ( § 10 BauGB)		am 30.09.2016

Der vorliegende Plan mit Textteil und Begründung ist mit den bei Satzungsbeschluss vorliegenden Planunterlagen identisch. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt:

Uhingen, 06.10.2016

Wittlinger, Bürgermeister

Inkrafttreten ( § 12 BauGB ) durch öffentliche Bekanntmachung  
im Amtsblatt Nr. 40/16  
Rechtsverbindlich

vom 08.10.2016

ab 08.10.2016

Uhingen, 10.10.2016

Wittlinger, Bürgermeister

# **Satzung über den BEBAUUNGSPLAN "Kirchstraße/Wörthstraße" RECHTSFESTSETZUNGEN VOM 30. September 2016**

Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- **das Baugesetzbuch (BauGB)** in der Neubekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (Bundesgesetzblatt – BGBl. I S 2414), zuletzt geändert am 20. Okt. 2015 (BGBl. I, S. 1722).
- **die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes** (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I. 1509).
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), geändert durch Gesetz vom 11. Nov. 2014 (GBl. S. 501)
- die **jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften**

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

*Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 30.09.2016 maßgebend.*

## **§ 2 Bestandteile und Anlagen**

*Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:*

*zeichnerischer Teil, Maßstab 1:500  
Planungsrechtliche Festsetzungen  
Hinweise zum Bebauungsplan  
Begründung*

*in der Fassung vom 30.09.2016  
in der Fassung vom 30.09.2016  
in der Fassung vom 30.09.2016  
in der Fassung vom 30.09.2016*

## **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

*Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.*

## **§ 4 Inkrafttreten**

*Die Satzung über den Bebauungsplan „Kirchstraße/Wörthstraße“ 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 10.10.2016

(Wittlinger, Bürgermeister)

1.0.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB) (siehe Zeichenerklärung)

1.1.0. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (siehe Planeinschrieb)

Zulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO)

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Nicht zulässig sind:

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.2 MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO (siehe Planeinschrieb)

Zulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Zulässig sind (§ 6 Abs. 2 BauNVO)

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind

5. Gartenbaubetriebe,
6. Tankstellen,
7. Vergnügungsstätten.

1.1.3 Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet

Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs.3 Nr. 1 bis 5 BauNVO sind nicht zulässig

Mischgebiet

Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht zugelassen.

2.0.0 Maß der baulichen Nutzung ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1.0 Grundflächenzahl ( § 16 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO )  
siehe Einschrieb im Plan

2.2.0 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs.2 BauNVO)  
Siehe Einschrieb im Plan

3.0.0 Bauweise ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

- Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

#### 4.0.0 Flächen für Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.v.m. §§ 14 und 23 BauNVO)

Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

#### 5.0.0 Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite bis zu ca. 0,2 m und einer Tiefe bis zu 0,5 m zu dulden.

#### 6.0.0 Höhenlage des Geländes (§ 9 Abs. 1 Ziffer 11 BauGB)

Die Grundstücksbereiche zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Gebäude sind in ihrer Höhenlage den Verkehrsflächen anzugleichen.

---

### **Hinweise**

---

1.0.0 Für alle Bauvorhaben müssen Bauvorlagen folgende Darstellung zur Freiflächengestaltung erhalten:

- Mind. zwei Geländeschnitte vom Grundstück
- Aufteilung der Flächen in befestigte Flächen und Grünflächen
- Materialangaben zu den befestigten Flächen

2.0.0 Eine ständige Grundwasserabsenkung (Drainage) ist nicht zulässig. Gegen eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Es ist jedoch ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim zuständigen Landratsamt – Untere Wasserbehörde – einzureichen.

3.0.0 Von den Grundstücksflächen darf kein Oberflächenwasser der öffentlichen Straße zugeleitet werden.

4.0.0 Östlich des Plangebietes befindet sich die Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes (Kirchstraße 49) mit Milchviehhaltung und Nachzucht, von der landwirtschaftliche Emissionen ausgehen. Dieser Betrieb hat Bestandsschutz. Im Filstal überwiegen Winde aus westlicher und östlicher Richtung. In der Umgebungsbebauung der landwirtschaftlichen Hofstelle sind daher landwirtschaftliche Immissionen immer schon vorhanden. Das Gebiet ist somit historisch vorbelastet. Die im Osten des Plangebietes liegenden Baufenster sind nur rund 50 m von der Hofstelle entfernt. Die Geruchshäufigkeiten entsprechen hier wie bisher denen eines Dorfgebietes.

5.0.0 Archäologische Funde

Das Plangebiet liegt im Bereich des Prüffalls „Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Siedlungskern Uhingen“. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmälern gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

An der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir an, frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten,

Leitungstrassen etc.) auf Kosten des Planungsträgers den Humusabtrag / Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Kreisarchäologie durchzuführen. Dies betrifft insbesondere auch die unbebauten Freiflächen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da möglicherweise mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu rechnen ist. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig. Wir weisen darauf hin, dass im Falle einer gegebenenfalls notwendigen folgenden Rettungsgrabung durch das Ref. 84.2 / Landesamt für Denkmalpflege die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss.

Fernerhin wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 86 – Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. 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.

- 6.0.0 Entlang der im Bebauungsplan eingezeichneten Böschungsoberkante ist gem. § 29 WG ein Gewässerrandstreifen von 5 m einzuhalten. Dieser ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Lagerung von Düng- und Pflanzenschutzmitteln ist verboten. Bereits vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten.
- 7.0.0 Zur Vermeidung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatschG sind Gehölzfällarbeiten nur im Zeitraum zw. Anfang Oktober und Ende Februar eines jeden Jahres möglich.
- 8.0.0 Abfallvermeidung  
Die Wiederverwendung verwertbaren Erdaushubs auf den Baugrundstücken (Erdmassenausgleich) ist anzustreben.
- 9.0.0 Aufhebung bisheriger Festsetzungen:  
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind sämtliche genehmigten Festsetzungen von bisher bestehenden Bebauungsplänen, Baulinienplänen und Änderungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Plans aufgehoben.