

Uhingen

Landkreis Göppingen

BEBAUUNGSPLAN M 1 : 500

„Mercedesstraße IV“

Textteil

Uhingen

Stadtverwaltung : Uhingen, 03.05.2017
gefertigt:

Amtsleiter

Bürgermeisteramt:

Aufstellungsbeschluss:		am 11.11.2016
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am 19.11.2016
im Amtsblatt Nr. 46/2016		
frühzeitige Bürgerbeteiligung (3 Abs. 1 BauGB)	vom 21.11.2016	bis 19.12.2016
Feststellung des Entwurfs durch den Gemeinderat		am 10.02.2017
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs. 2 Nr.2 BauGB)		am 18.02.2017
im Amtsblatt Nr. 07/2017		
Entwurf mit Begründung öffentl. ausgelegt	vom 27.02.2017	bis 27.03.2017
Satzungsbeschluss (§ 10; BauGB)		am 03.05.2017

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

Uhingen, den 10.05.2017

Wittlinger, Bürgermeister

Inkrafttreten (§ 10 BauGB) durch öffentliche Bekanntmachung
im Amtsblatt Nr. 19/2017

vom 13.05.2017

Rechtsverbindlich

ab 13.05.2017

Uhingen, den 15.05.2017

Wittlinger, Bürgermeister.....

BEBAUUNGSPLAN " M E R C E D E S S T R A ß E I V " **Textteil zum Bebauungsplan**

RECHTSFESTSETZUNGEN VOM 03.05.2017

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 03.05.2017 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 03.05.2017
in der Fassung vom 03.05.2017
in der Fassung vom 03.05.2017
in der Fassung vom 03.05.2017*

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Mercedesstraße IV“ 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 15.05.2017

(Wittlinger, Bürgermeister)

A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB und BauNVO

1.0.0 **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Abs. 7 BauGB),
siehe Einzeichnung im Plan

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

1.1.1 **Festsetzung der Baugebiete** (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

GE Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, siehe Planeinschrieb

1.1.2 **Festsetzungen bestimmter Arten von Nutzungen** (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Im Plangebiet ist nicht mehr als 200 m² Verkaufsfläche für Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Sortiment zulässig.

Als nicht zentrenrelevante Sortimente werden definiert:

Antennen, Satellitenanlagen
Baustoffe, Bauelemente, Heimwerkerbedarf, Fliesen
Beleuchtungskörper, Lampen
Berufs- und Motorradbekleidung
Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
Gartenwerkzeuge, Gartenbaustoffe, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde,
Pflanzengefäße, Pflanzen und Zubehör
Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer
Elektrowaren (Großgeräte, Elektroinstallation, Computer, Büromaschinen)
Farben, Lacke
Motorräder, Fahrräder und Zubehör
Möbel, Küchen, Büromöbel, Gartenmöbel, Sanitär-, Badeinrichtung
Musikinstrumente (großflächig)
Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
Sportgroßgeräte (z.B. Surfboards, Boote), großteilige Campingartikel

Ausnahmsweise wird mit einer Verkaufsfläche bis 800 m² zugelassen:

Einzelhandel mit KfZ und Zubehör, sowie markenbezogene Artikel und dazugehörige Marketingartikel.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- **Einzelhandelsbetriebe mit ortskernrelevanten Sortimenten**

Als ortskernrelevante Sortimente werden definiert:

Nahrungs- und Genussmittel einschließlich der Betriebe des Ernährungshandwerks,
Drogerien (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Apothekerwaren,
Blumen, Tiere, zoologischer Bedarf,
Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonstige Textilwaren, Wolle, u.ä.,
Schuhe, Lederwaren,
Sportbekleidung, Sportgeräte,
optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren,
Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren,

Uhren, Schmuck, Silberwaren,
Musikalien
Elektroartikel.
Kunst, Antiquitäten
Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel
Baby-, Kinderartikel, Spielwaren

1.1.3 **Festsetzungen von Ausnahmen** (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) sind nicht zulässig und somit gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2.0.0 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)
Entsprechend den Eintragungen im Plan sind festgesetzt:

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

2.2.0 **Geschossflächenzahl** (§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 Abs. 2 BauNVO)
siehe Einschrieb im Plan

2.3.0 **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die im Plan dargestellte Baugrenze festgelegt.

2.4.0 **Festsetzung der Höhenlage** (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe wird für alle Gebäude im Plangebiet auf 300,50 Meter über NN festgesetzt.

2.5.0 **Höhe der baulichen Anlagen** (§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 BauNVO)
Die maximale Gebäudehöhe, gemessen von der festgelegten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes, darf 10,00 Meter nicht überschreiten.

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

Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung

4.0.0 **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. v. m. §§ 14 und 23 BauNVO)
Siehe Einschrieb im Plan

Nebenanlagen wie z.B. Werbeanlagen sowie Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, nicht jedoch in den Pflanzgebotsflächen zulässig. Es gelten allerdings die einschlägigen Abstandsvorschriften der Straßengesetze.

- 5.0.0 **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Siehe Einschrieb im Plan
Die im Lageplan dargestellten Flächen mit Pflanzgebot sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Empfohlen werden Sommerlinde, Bergahorn, Esche, Stileiche, Hainbuche, Feldahorn, Liguster, Hartriegel, Saalweide, Haselnuss. Je 20 m² muss ein Baum, bzw. je 10 m² ein Busch gesetzt werden.
- 6.0.0 **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 von ca. 0,2 m und einer Tiefe von 0,5 m zu dulden.

C Hinweise

- 1.0.0 Die Gebäude- EFH wird auf Grund örtlich aufgenommenener, anerkannter Geländeschnitte festgesetzt.
- 2.0.0 Die Mindestwerte der TA-Luft sind einzuhalten.
- 3.0.0 Von den Grundstücksflächen darf kein Oberflächenwasser der öffentlichen Straße zugeführt werden.
- 4.0.0 **Grundstücksentwässerung**
Die Rückstauenebenen des Kanals wird gemäß DIN 1986 (Grundstücksentwässerung) auf die Straßenoberkante festgelegt.
Die Grundstückseigentümer sind für die Rückstausicherheit ihrer Gebäude selbst verantwortlich.
- 5.0.0 **Archäologische Funde**
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-goepplingen.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.
- 6.0.0 Grundwasserabsenkungen sind nur vorübergehend möglich. Allerdings ist vor Beginn ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.
- 7.0.0 **Abfallvermeidung**
Die Wiederverwendung brauchbaren Erdaushubs auf den Baugrundstücken (Erdmassenausgleich) ist anzustreben.

8.0.0 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) wird hingewiesen. Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

Zum Schutz des Bodens ist bei Abtrag eine getrennte Behandlung des Oberbodens und des kulturfähigen Unterbodens erforderlich. Zum fachgerechten und schonenden Umgang mit Boden gehört es, humosen Oberboden nicht über eine Höhe von max. 2 m zu lagern, die Mieten bei längerer Lagerung zu begrünen, Verdichtung zu vermeiden und losen Boden nicht mit Radfahrzeugen zu befahren. Der Arbeitsbereich bei den Erschließungsarbeiten ist örtlich abzugrenzen. Das Landratsamt Göppingen sollte zwei Wochen vor Baubeginn über die Erschließungsarbeiten informiert werden.

§1a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1,2 u. 7 BBodSchG analog, § 15 BNatSchG

Die DIN 19731 („Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“) und DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“) sind bei der Bauausführung einzuhalten.

9.0.0 Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Fils. Auf die Hochwassergefährdung wird hingewiesen.