

Stadt Uhingen

Landkreis Göppingen

Schriftlicher Teil
zum BEBAUUNGSPLAN

„Kanalinsel – 1. Änderung“

Bebauungsplan nach § 13a BauGB

Stadtverwaltung Uhingen, den 30.01.2015

Aufstellungsbeschluss:	am 07.02.2014
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt Nr. 8/14	am 22.02.2014
frühzeitige Bürgerbeteiligung (3 Abs. 1 BauGB)	vom 24.02.2014 bis 24.03.2014
Feststellung des Entwurfs durch den Gemeinderat Planauslegungsbeschluss	am 26.09.2014
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs. 2 Nr.2 BauGB) im Amtsblatt Nr. 40/2014	am 04.10.2014
Entwurf mit Begründung öffentl. ausgelegt	vom 13.10.2014 bis 13.11.2014
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am 30.01.2015

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

Uhingen, den 04.02.2015

Wittlinger, Bürgermeister

Inkrafttreten (§ 12 BauGB) durch öffentliche Bekanntmachung

im Amtsblatt Nr. 06/2015

vom 07.02.2015

Rechtsverbindlich ab 07.02.2015

Uhingen, 04.02.2015

Wittlinger, Bürgermeister.....

A) **Satzung über den Bebauungsplan „Kanalinsel – 1. Änderung“**

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. S. 1548)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) .
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 389)
- **die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften**

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 30.01.2015 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 30.01.2015
in der Fassung vom 30.01.2015
in der Fassung vom 30.01.2015
in der Fassung vom 30.01.2015

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt (§ 213 Abs. 1 BauGB).

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Kanalinsel 1. Änderung“ 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 04. Februar 2015

(Bürgermeister Wittlinger)

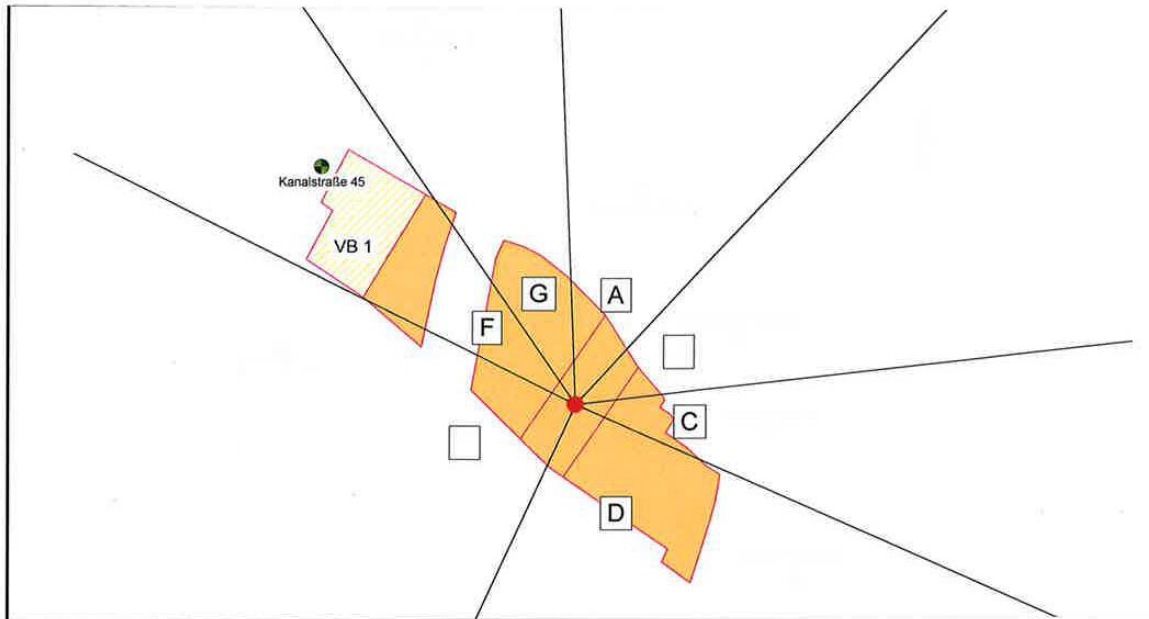
I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(nach § 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

GE	<p>Gewerbegebiet (GE)</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind abweichend von § 8 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tankstellen - Anlagen für sportliche Zwecke - Einzelhandel. <p>Folgende Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, - Vergnügungsstätten. <p>Die Festsetzung eines Gewerbegebietes für die Grundstücke Flst. 515/28, /29, /32, /33, 521 und 521/1 wird erst wirksam, wenn die vorhandene Wohnnutzung, ausgenommen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, nicht mehr besteht (§9 II Nr. 2 BauGB).</p> <p>Werbeanlagen</p> <p>Es sind nur Werbeanlagen zulässig, welche im Zusammenhang mit dem Gegenstand der Produktion oder Leistung auf dem Grundstück stehen.</p> <p>Emissionskontingente:</p> <p>Zur Sicherstellung des vorbeugenden Lärm-Immissionsschutzes sind innerhalb des Plangebietes (unterteilt in die Teilflächen TF 1 - TF 4) nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche unter Einbeziehung der innerbetrieblichen Verkehrsanlagen, der baulichen Ausbildung (z.B. Wände, Tore, Lüftungseinrichtungen) und der Abschirmung durch bauliche Anlagen die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.</p> <p>Die Prüfung der Einhaltung erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Teilfläche</th> <th>m²</th> <th>LEK [dB(A)/m²] tags 6-22 h</th> <th>LEK [dB(A)/m²] nachts 22-6 h</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>TF 1</td> <td>1.437</td> <td>69</td> <td>54</td> </tr> <tr> <td>TF 2</td> <td>3.255</td> <td>69</td> <td>54</td> </tr> <tr> <td>TF 3</td> <td>1.763</td> <td>69</td> <td>54</td> </tr> <tr> <td>TF 4</td> <td>3.440</td> <td>69</td> <td>54</td> </tr> </tbody> </table> <p>Für die in Anlage 1 der Geräuschkontingentierung dargestellten Richtungssektoren D bis G dürfen die festgesetzten Emissionskontingente LEK_j der einzelnen Teilflächen um folgende Zusatzkontingente LEK_{zus,j} erhöht werden:</p> <p>Zusatzkontingent LEK_{zus,j} [dB(A)/m²]</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Immissionsort</th> <th colspan="2">Zusatzkontingent LEK_{zus,j} [dB(A)/m²]</th> </tr> <tr> <th>tags 6-22 h</th> <th>nachts 22-6 h</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Richtungssektor D</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Richtungssektor E</td> <td>8</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>Richtungssektor F</td> <td>7</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>Richtungssektor G</td> <td>6</td> <td>6</td> </tr> </tbody> </table>	Teilfläche	m ²	LEK [dB(A)/m ²] tags 6-22 h	LEK [dB(A)/m ²] nachts 22-6 h	TF 1	1.437	69	54	TF 2	3.255	69	54	TF 3	1.763	69	54	TF 4	3.440	69	54	Immissionsort	Zusatzkontingent LEK _{zus,j} [dB(A)/m ²]		tags 6-22 h	nachts 22-6 h	Richtungssektor D	2	2	Richtungssektor E	8	8	Richtungssektor F	7	7	Richtungssektor G	6	6
Teilfläche	m ²	LEK [dB(A)/m ²] tags 6-22 h	LEK [dB(A)/m ²] nachts 22-6 h																																			
TF 1	1.437	69	54																																			
TF 2	3.255	69	54																																			
TF 3	1.763	69	54																																			
TF 4	3.440	69	54																																			
Immissionsort	Zusatzkontingent LEK _{zus,j} [dB(A)/m ²]																																					
	tags 6-22 h	nachts 22-6 h																																				
Richtungssektor D	2	2																																				
Richtungssektor E	8	8																																				
Richtungssektor F	7	7																																				
Richtungssektor G	6	6																																				



2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

0,8	<p>Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Planeinschrieb</p>
<p>Gh = siehe Plan- einschrieb</p>	<p>Höhe der baulichen Anlagen Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Die EFH wird für die geplanten Bauflächen jeweils festgelegt und beschreibt die Höhenlage der Gebäude über Normal Null (NN).</p> <p>Die Gebäudehöhe (GH) ist gleich dem Schnittpunkt der Dachhautoberkanten (höchster Punkt des Gebäudes).</p> <p>Die Gebäudehöhe kann für technische Aufbauten (Aufzugsschächte, Kühlaggregate, etc.) um maximal 3,0 m Höhe überschritten werden.</p> <p>Bei der Gebäudehöhe sind Abstufungen einzuhalten (s. Planeinschrieb)</p>
	<p>Zahl der Vollgeschosse - kann entfallen</p>


3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

a	<p>Abweichende Bauweise (a) Siehe Planeinschrieb</p> <p>Es gilt die offene Bauweise, es sind jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig.</p>
----------	--


4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p>Überbaubare Grundstücksflächen</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt (siehe Plandarstellung). Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gem. § 5 (6) LBO ist zulässig.</p>
	<p>Nicht überbaubare Grundstücksflächen</p> <p>Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen <u>nicht</u> zulässig.</p>

5. Stellplätze und Garagen

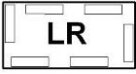
(§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m § 12 (4) BauNVO)

	<p>Stellplätze und Garagen</p> <p>Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p>
---	---

6. Grünordnerische Festsetzungen

PFB	<p>Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB) Siehe Planeinschrieb</p> <p><u>Pflanzbindung (PFB)</u> Die vorhandenen Gehölze sollen erhalten werden.</p> <p><u>Dachbegrünung</u> Die Dächer der neu zu erstellenden Gebäude müssen dauerhaft und fachgerecht begrünt werden. Die Maßnahme muss mit Fertigstellung der baulichen Anlage ausgeführt sein. Der Substrataufbau muss zumindest eine extensive Begrünung ermöglichen. Bestehende Gebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen und müssen erst im Falle eines Neubaus eine Dachbegrünung erhalten.</p>
-----	--

7. Die mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

	<p>Leitungsrecht Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die bestehende Kanalleitung von Nord nach Süd auf dem Flst. 521/6 ist überbaubar.</p> <p>Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Siehe Planeinschrieb</p> <p>Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht berechtigt die Stadt Uhingen, Erschließungsträger und die für die Bewirtschaftung der Fils zuständigen Behörden, die Fläche jederzeit zu betreten und zu befahren, bzw. unterirdische Leitungen einzulegen.</p>
---	---

8. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (26) BauGB i.V.m § 126 BauGB)

	<p>Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern</p> <p>Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randeinfassungen, Schaltschränke für die Strom- und Telefonversorgung sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.</p> <p>Die für den Straßenbau notwendigen Aufschüttungen und Abgrabungen sind entsprechend dem Eintrag im Lageplan auf den jeweiligen Privatgrundstücken zu dulden.</p>
--	--

B) **Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kanalinsel – 1. Änderung“**

Rechtsgrundlagen:

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 03.12.2013 (GBl. S. 389)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

Aufgrund des § 74 (1) und (7) LBO Baden-Württemberg i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am xxxxxx die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kanalinsel – 1. Änderung“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Kanalinsel – 1. Änderung“ deckungsgleich.

§ 2 Bestandteile und Anlagen

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kanalinsel – 1. Änderung“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- I. Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 30.01.2015

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kanalinsel – 1. Änderung“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche Bauvorschriften von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben

Uhingen, den 04. Februar 2015

(Bürgermeister Wittlinger)

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

	<p>Für Fassaden sind glänzende und reflektierende Materialien nicht zulässig.</p> <p>Kollektoranlagen zur thermischen oder photovoltaischen Solarenergienutzung sind auf den Dächern und an den Fassaden zulässig.</p> <p>Für alle baulichen Anlagen gilt: Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nicht zulässig.</p> <p>Die Fassade ist zur Kanalstraße hin in rechtwinklig abgestuften Abschnitten dem Verlauf der Baugrenze entsprechend zu gestalten.</p>
--	---

2. Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

	<p>Werbeanlagen an Gebäuden sind in die Fassaden zu integrieren. Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder und Videowände sind nicht zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen darf die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.</p>
--	---

3. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

	<p>Alle nicht überbauten Grundstücksflächen sind grünordnerisch zu gestalten. Stellplätze sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Schotterrasen, Sickersteine, Rasenpflaster).</p>
--	--

4. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

	<p>Zulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen</p> <p>Die Anlage von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig. Alle der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.</p>
--	--

5. Grenzabstände (§ 74 (1) Nr. 7 LBO)

	<p>Entlang der Grundstücksgrenze Straße L 1192 sind Abstände nach § 5 (7) LBO nicht einzuhalten.</p> <p>Fenster oder andere Lichteintrittsöffnungen sind in der Grenzwand zulässig.</p>
--	---

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß §20 Denkmalschutzgesetz umgehend die Kreisarchäologie Göppingen (Schloss Filseck, Postf. 809, 73008 Göppingen, Tel. 07161-503 18-17 oder 503 18-0) zu benachrichtigen. Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 25-Denkmalpflege) mit Verkürzung der Frist einverstanden ist. Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z.B. historische Wegweiser, Bildstöcke, etc.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen. 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 auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 (16) des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen der Meldepflicht unterliegen.
2. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen zu rechnen ist, sind der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Göppingen) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.
3. Regelung zum Schutz des Bodens

Die Hinweise und Regelungen des „Merkblatt Bodenschutz bei Bebauungsplänen“ des Landratsamtes Göppingen sind zu beachten (siehe Anlage).
4. Sofern bauliche Tätigkeiten im Bereich des Brückenbauwerks 7223670 erfolgen sollten (z.B. Bereiche Widerlager, Stützen, Überbau, Gründung, Flächen seitlich und unterhalb der Brücke, etc.), ist das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 43 zu beteiligen. Hierzu wären dann detailliertere Unterlagen zur baulichen Tätigkeit erforderlich.
5. Entlang der im Bebauungsplan eingezeichneten Böschungsoberkante ist gem. § 29 I 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.