

STADT UHINGEN

BEBAUUNGSPLAN **Bleicherei, 4. Änderung**

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan und den
örtlichen Bauvorschriften

Entwurf | 24.07.2026

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB: bis

Feststellung des Entwurfes und Veröffentlichungsbeschluss:

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: bis

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:

Ausgefertigt:

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

Uhing, den

.....
Wittlinger (Bürgermeister)

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

RECHTSGRUNDLAGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189).

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2025 (GBl. S. 71).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25).

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2025 (GBl. S. 71).

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

nach § 9 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO

1.1. GEWERBEGEBIET (GE)

Siehe Plandarstellung/Nutzungsschablone

zulässig sind:

- (1) Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- (2) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie gewerbliche Werbeanlagen (Fremdwerbung) nicht zulässig.

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

2.1. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

Siehe Nutzungsschablone

Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf das bestehende Gelände.

Die maximale Gebäudehöhe ($GH_{max.}$) ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert (unabhängig von der Dachform).

Punktuelle Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe mit technischen Gebäudeteilen (z.B. Aufzüge, Anlagen für die Klimatisierung, Belichtungskuppeln etc.) um max. 1,5 m sind zulässig.

3. BAUWEISE

§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO

a = abweichende Bauweise. Die Gebäude sind im Sinne der offenen Bauweise zu errichten, die Länge der Gebäude ist jedoch nicht begrenzt.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO

4.1. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Siehe Plandarstellung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

5. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

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

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Fläche können sie zugelassen werden.

6. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 (1) 20 BauGB

6.1. UFERBEGRÜNUNG

Die Flächen sind im derzeitigen Charakter als gewässerbegleitendes Ufergehölz zu erhalten.

Abgehende Bäume sind möglichst artgleich oder durch standortgerechte Arten zu ersetzen. § 40 BNatSchG ist zu beachten (Verwendung gebietsheimischen Pflanzguts).

6.2. BELEUCHTUNG

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.

7. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

§ 9 (1) 21 BauGB

Siehe Plandarstellung

LR 1 = Leitungsrecht zugunsten der Stadt UHINGEN zur Führung von unterirdischen Kanalleitungen.

GR, FR = Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt UHINGEN und der Behörden des Landes Baden-Württemberg als Unterhaltungspflichtiger des Gewässers I. Ordnung Fils.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

nach § 74 LBO

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 74 (1) 1 LBO

1.1. DACHDECKUNG UND DACHBEGRÜNUNG

Flachgeneigte Dächer bis 5° Dachneigung sind vollflächig extensiv oder intensiv zu begrünen. Extensive oder intensive Begrünung sind mit einer Schichtstärke von mindestens 10 cm auszuführen. Ausgenommen hiervon sind Dachflächen, die aus technischen Gründen nicht bepflanzt werden können (erforderliche technische Aufbauten, Belichtung, Attika, Attikarandstreifen usw.) sowie untergeordnete Überdachungen (z.B. Überdachungen Hauszugang, Nebenanlagen).

Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.

2. WERBEANLAGEN

§ 74 (1) 2 u. 6 LBO

Werbeanlagen dürfen ein Drittel der Fassadenbreite nicht überschreiten. Mit Einzelbuchstaben ist ein Höchstmaß von 1,00 m einzuhalten.

Für alle Werbeanlagen ist entgegen § 50 Abs. 1 LBO das Kenntnissgabeverfahren durchzuführen.

Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Video-wände, bewegte Werbeanlagen o.ä. sind nicht zulässig.

3. ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE

§ 74 (1) 3 LBO

3.1. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur bis maximal 2,0 m Höhe zulässig. Die Höhe wird dabei von der angrenzenden Verkehrsfläche gemessen.

HINWEISE

1. **Im Planungsgebiet 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 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 4020 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.

5. Rodungszeiten und Gebäudeabbruch

Rodung der Gehölze außerhalb der Brutzeit der Vögel: für die Rodung der Gehölze gelten die gesetzlichen Rodungszeiträume nach § 39 Abs. 5 BNatSchG. Gehölze dürfen nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar gerodet werden.

Abbruch der Gebäude außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse und Brutzeit der Vögel: um Tötungen oder Verletzungen von Fledermäusen in temporär genutzten Tagesverstecken ganz auszuschließen, wird ein Abbruch des Nebengebäudes im Winterhalbjahr von Anfang November bis Ende Februar empfohlen. Ein Abbruch in diesem Zeitraum führt auch zu keinen Konflikten mit einer möglichen Brutaktivität potenzieller Brutvögel.

6. Bauzeitenregelung

Für das festgestellte Revier des Grauschnäppers wird eine Bauzeitenbeschränkung empfohlen, welche sich dabei an den Brutzeiten des Grauschnäppers (Mitte April bis Mitte August) orientiert. Es besteht die Möglichkeit die Fluchtdistanz von 20 m während der Brutzeit nach Gassner et al. (2010) einzuhalten oder die Bauarbeiten im Bereich der Brut auszusetzen bzw. zu verschieben.