



Präambel

Die Stadt Uffenheim erlässt als Satzung auf Grund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung und Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung und Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. I. S. 466) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 466), in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern folgenden Bebauungsplan:

Bebauungsplan 31/1994 "Nördlich der Adelhofer Straße II"

A) Festsetzungen durch Planzeichen

- Geltungsbereich
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Öffentliche Verkehrsfläche
 - 2.1 Straßenbegrenzungslinie
 - 2.2 Öffentliche Verkehrsfläche; Die Aufteilung der öff. Verkehrsfläche ist unverbindlich.
 - 2.3 Fußweg
 - 2.4 Pflanzgebot mit heimischen Gehölzen
 - 2.5 Kinderspielplatz
- Bauweise
 - 3.1 Nutzungsschablone (Beispiel)

WA	II	allgemeines Wohngebiet	maximal 2 Vollgeschosse
0,4	0,6	Grundstückszahl	Geschosshöhenzahl
10,50	8,50	Gebäudehöhe sonst. Dachformen	Gebäudehöhe Flach-/Pultdach
0°-48°		Einzelhaus	zul. Dachneigung
 - 3.2 I+D maximal ein Geschoss + Dachgeschoss als Vollgeschoss (Obergrenze).
 - 3.3 II zwei Vollgeschosse zwingend
 - 3.4 III zwei Vollgeschosse als Höchstmaß
 - 3.5 E/ED Einzelhäuser/ Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 3.6 O offene Bauweise
 - 3.7 Abgrenzung des Maßes der Nutzung
 - 3.8 Baugrenze
 - 3.9 Haupt-/Firstrichtung Satteldach (zwingend)
 - 3.10 Trafostation
 - 3.11 Kindergarten
- Hinweise
 - 4.1 neue Grundstücksteilung Vorschlag
 - 4.2 bestehende Grundstücksgrenzen
 - 4.3 1532 Flurstücksnummer
 - 4.4 18 bestehende Hausnummer
 - 4.5 14 geplante Hausnummer
 - 4.6 Bereich der 4. Bebauungsplanänderung

B) Textliche Festsetzungen

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Nord-Westen der Stadt Uffenheim und umfasst ca. 16,4 ha. Der Geltungsbereich umfasst ein Gebiet zwischen Adelhofer Straße und Würzburger Straße und schließt westlich an das vorhandene Baugebiet 18/1992 an.

1. Erschließung

Die Erschließung ist abschnittsweise vorgesehen. Die Anbindung des Gebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt durch die Wohnstraße „Bei der Windmühle“ und eine neue Anbindung an die Staatsstraße 2256. Das Abwasser wird über einen bereits am Baugebiet bestehenden Freispiegelkanal der Zentralkläranlage Uffenheim abgeführt. Die Wasserversorgung wird durch das städtische Wasserwerk gesichert. Die Stromversorgung erfolgt durch das städtische Elektrizitätswerk. Die Erdgasversorgung wird durch die EGU (Erdgas Uffenheim GmbH) sichergestellt.

2. Planungsstatistik z. B. Größe, Flächenanteile

Das Gebiet gliedert sich in folgende Nutzflächen:
 ca. 164.750 qm Baufläche (Brutto)
 ca. 24.750 qm Öffentliche Verkehrsfläche
 ca. 140.000 qm Wohnbaufläche (Netto)

Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Das Gebiet des Geltungsbereichs wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB i.V.m. § 16-21a BauNVO)

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im zeichnerischen Teil des Lageplanes angegebenen Werte nach § 17 BauNVO als Obergrenzen, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt. Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die öffentliche Verkehrsfläche am tiefsten Punkt der gemeinsamen Grundstücksgrenze zum Baugrundstück.

§ 3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt.
- Auf den nicht überbaubaren Flächen sind geschlossene Gebäude wie Geräteschuppen als Nebenanlagen zulässig.

§ 4 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise, soweit im zeichnerischen Teil des Lageplanes keine andere Bauweise festgesetzt ist.

§ 5 Garagen, Nebengebäude und Stellplätze (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

- Garagen und Nebengebäude werden unbeschadet der Vorschrift des Art. 7 Abs. 5 BayBO (Anm.: BayBO 1998) abweichend von der offenen Bauweise an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.
- Die Wandhöhe dieser Gebäude darf eine Höhe von im Mittel 3,00 m nicht überschreiten gemessen vom natürlichen Gelände aus.
- Doppelgaragen auf einer Parzelle sind einheitlich auszuführen.
- Es sind zwei Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.
- Der Abstand der Garagen zur Verkehrsfläche (Grundstücksgrenze) muss bei direkter Zufahrt mindestens 6,00 m betragen. Dieser Bereich kann als Stellplatz angerechnet werden. Bei indirekter Zufahrt zur Garage muss ein seitlicher Abstand zur Verkehrsfläche von mind. 0,50 m eingehalten werden.
- Mülltonnenschränke sind in die Hauptgebäude, Garagen oder Einfriedungen zu integrieren.

§ 6 Gestaltung der Grundstücke

- Die Einfriedung darf nur mit einem Abstand von 0,50 m zur Straßengrenze errichtet werden. Dieser Straßensaum mit einer Hecke oder Rasen beginnt werden.
- Die Höhe der Grundstückseinfriedung an öffentlichen Verkehrsflächen wird auf 1,00 m senkrecht zum Geländeneiveau festgesetzt. Sockel und Mauer dürfen eine Höhe von 0,30 m nicht überschreiten, ausgenommen sind Pfeiler bis zu 0,75 m Breite.

§ 7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Sämtliche innerhalb des Planungsgebietes liegenden Ver- und Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Der Abstand zwischen einer Bebauung u. Versorgungsleitungen muss 1,00 m betragen. Der Abstand von Baumpflanzungen zu Versorgungsleitungen muss 2,50 m betragen.

§ 8 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

- Die Errichtung von Anlagen nach § 19 WHG zum Herstellen, Behandeln oder Verwenden von wassergefährdenden Stoffen ist unzulässig.
- Die Errichtung von Anlagen nach § 19 WHG zum Lagern, Abfüllen, oder Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen ist unzulässig.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO 1998)

§ 9 Gestaltung der Gebäude

- Bestimmte Dachformen werden nicht festgesetzt, mit Ausnahme der Baureihe längs der Staatsstraße 2256. In diesem Bereich sind Satteldächer auf dem Hauptgebäude festgesetzt. Für Garagen und überdachte Stellplätze sind Flachdächer zulässig.
- Für die Steildacheindeckung sind Tonziegel bzw. Betondachsteine zu verwenden. Bei Dachneigung unter 18° sind anderweitige Materialien wie Gründächer und Blecheindeckungen zulässig, jedoch aus Gewässerschutzgründen keine Bedachungen aus Grundwasser gefährdendem Metall. Als Farbe für die Dacheindeckung werden ausgeschlossen:
 1. Gelb, 2. Pink, 3. Violett, 4. Hellblau
- Für die Fassadengestaltung sind dominant nur gedeckte Farbtöne zu verwenden.
- Kniestöcke bis 1,00 m sind zulässig.
- Dachgauben und Dachzeile sind zulässig. Sie müssen sich jedoch in Art, Größe und Eindeckung dem Hauptdach anpassen. Der Abstand der Dachaufbauten bzw. Einschnitte vom Ortsgang muss mind. 1,00 m betragen.
- Die EG-Rohfußbodenhöhe (RFB) der Gebäude darf maximal 0,50 m über dem höchsten Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche liegen.

§ 10 Aufschüttungen, Abgrabungen und Geländegestaltung

(Art. 91 (1) Ziff. 3 BayBO 1998)

Das natürliche Gelände darf soweit verändert werden, wie dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der Gebäude unumgänglich ist. Die Planierung der Gärten muss so erfolgen, dass das Gelände ohne Höhenunterschied in das Nachbargelände übergeht. Notwendige Abgrabungen und Auffüllungen, die durch den bebauungsplanmäßigen Ausbau von öffentlichen Verkehrsflächen entstehen, sind zu dulden. Für jeden Bauantrag bzw. Genehmigungsfreistellungsantrag ist ein Geländeprofil, welches in die Ansichten mit eingearbeitet werden kann, vorzulegen. Es ist in allen Ansichten das best. Gelände und das neue Gelände darzustellen.

C.) Hinweise

- Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung gelten alle Festsetzungen auch der 1., 2. und 3. Änderung unverändert weiter und erfassen vollumfänglich die 4. Änderung.
- Das Durchführen von Bohrungen ist im Rahmen von Baugrunduntersuchungen zulässig.
- Regenerative Energien
 Anlagen zur Gewinnung und Nutzung von regenerativen Energien (Solarenergie) sind erwünscht. Auf Grund der optimalen Licht- und Wärmeeinwirkung der Sonne und zur Senkung des Energieverbrauches oder zur Anbringung einer Solar- bzw. Photovoltaikanlage wird empfohlen, das Gebäude nach Süden auszurichten.

D.) Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 31/1994 „Nördlich der Adelhofer Straße II, 4. Änderung“.

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die vorliegende Bebauungsplanänderung basiert auf der rechtsverbindlichen 1., 2. und 3. Änderung und berücksichtigt das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes. Das Gebiet liegt am nordwestlichen Stadtrand der Stadt Uffenheim und grenzt westlich an das bereits bestehende Baugebiet 18/1992 an.

2. Räumlicher Bereich der 4. Änderung

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 164.750 qm.

3. Ziel und Zweck der Planung

Im Zuge der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine eventuelle Erweiterung der nördlich des Plangebietes liegenden Wasserschutzzone berücksichtigt. Für die betroffenen Grundstücke im nördlichen Bereich von Konrad-Adenauer-Str. und Theodor-Heuss-Ring waren Auflagen bezüglich der Gründungstiefe verankert und eine Unterkellerung nicht möglich. Eine rechtliche Grundlage für die Aufrechterhaltung der genannten Auflagen und die damit einhergehende Einschränkung der Nutzung dieser Grundstücke liegt nach Auskunft der Fernwasserversorgung Franken, FWF Uffenheim, nicht vor. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes sollen die genannten Einschränkungen aufgehoben und damit die Errichtung eines Kellers oder der Einbau einer Zisterne ermöglicht werden. Auch kann so möglicherweise die Grundfläche der Gebäude kleiner und der Anteil der Oberflächenversiegelung je Grundstück geringer ausfallen.

Des Weiteren gibt es Anfragen, die Zufahrt zu den Garagen nicht direkt von der Straße aus, sondern indirekt erfolgen zu lassen. Damit kann die Garage näher an die Grundstücksgrenze rücken. Hierbei soll jedoch ein Abstand von 0,50 m zur Verkehrsfläche nicht unterschritten werden.

Im Nordosten des Baugebietes (Theodor-Heuss-Ring 73) wurde 2017 ein Kindergarten errichtet. Dieser ist so konzipiert, dass eine Erweiterung möglich ist. Dadurch kann die im Nordwesten des Baugebietes vorgesehene Kindergartenfläche entfallen.

Die Nachfrage nach Baugrundstücken ist in der Stadt Uffenheim, nach der erfolgten Ausweisung und Erschließung von Wohn- und Industriegebieten, nach wie vor konstant hoch. Mit der Überarbeitung des bereits bestehenden Plangebietes ist die Stadt bestrebt, den Bürgern, ohne zusätzliches Bauland auszuweisen, attraktive Bauplätze anzubieten und insoweit auch einer Abwanderung entgegen zu wirken.

4. Ziele und Zweck der 4. Änderung

Mit der 4. Änderung wird der bisherigen baulichen Entwicklung und der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in überschaubarer Größe Rechnung getragen.

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Uffenheim hat am den Bebauungsplan Nr. 31/1994 „Nördlich der Adelhofer Straße II, 4. Änderung“ als Satzung beschlossen.

Uffenheim, den
 Wolfgang Lampe, 1. Bürgermeister

Inkrafttreten/ Aufstellungsvermerk

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB rechtsverbindlich.

Uffenheim, den
 Wolfgang Lampe, 1. Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 (3) Satz 1 BauGB). Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 (3) Satz 4 BauGB).

Uffenheim, den
 Wolfgang Lampe, 1. Bürgermeister

Grün - eingefügt / überarbeitet
 Orange - verschoben

Stadt Uffenheim



Landkreis Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim

Bebauungsplan Nr. 31/1994 "Nördlich der Adelhofer Straße II, 4. Änderung"

für das Wohnbaugebiet nördlich der Adelhofer Straße



Urfassung vom 19.06.1999

1. Änderung	12.05.2012
2. Änderung	07.09.2012
3. Änderung	22.03.2014
4. Änderung	xx.xx.2019

Lageplan im Maßstab 1:1000, mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie Begründung

Beil Baugesellschaft mbH
 Chemnitz Strasse 21
 91564 Neundertelsau