



A.) Festsetzungen durch Planzeichen

Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Öffentliche Verkehrsfläche

2.1 Straßenbegrenzungslinie

2.2 Öffentliche Verkehrsfläche

2.3 Pflanzgebiet mit heimischen Gehölzen

2.4 Kinderspielplatz

Bauweise

3.1 Nutzungsschablone (Beispiel)

WA	I+D	Allgemeines Wohngebiet	EG+D0 als Vollgeschoss
0,8	0,4	Geschossflächen-zahl	Grundflächen-zahl
E	34°-48°	Einzelhaus	zur Dachneigung

WA	II	Allgemeines Wohngebiet	Zwei max. Vollgeschoss
0,6	0,4	Geschossflächen-zahl	Grundflächen-zahl
12,50	8,50	Gebäudehyöhe	Gebäudehyöhe Flach-Pultdach

3.2 I+D max. ein Geschos + Dachg. als Wohngeschosse (Obergrenze)

3.3 II mindestens zwei Geschosse zwei Vollgeschosse = ew. Dachgeschosse (Obergrenze)

3.4 III max. zwei Geschosse höchstens zwei Vollgeschosse (Obergrenze)

3.5 E+D Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

3.6 O Offene Bauweise

3.7 NK Nicht unterkellert (zwingend)

3.8 UK UK Bodenplatte bez. UK Fundament max. -2,00 m von dem tiefsten Schnittpunkt Gebäude - best. Gelände

3.9 Abgrenzung des Maßes der Nutzung

3.10 Baugrenze

3.11 Hauptfirstrichtung Satteldach (zwingend)

3.12 Trostofation

3.13 Kindergarten

Hinweise

4.1 Neue Grundstückstellung Vorschlag

4.2 bestehende Grundstücksgrenzen

4.3 Flurstücknummer

4.4 Hausnummer

4.5 Bereich der 3. Bebauungsplanänderung

B.) Textliche Festsetzungen

S. 1 Art der baulichen Nutzung

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

S. 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB i.V.m. § 16 – 21a BauNVO)

Als überbaubare Grundstücksflächen gelten die im zeichnerischen Teil des Lageplanes angegebenen Werte nach § 17 BauNVO als Obergrenze, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

S. 3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt.

2. Auf den nicht überbaubaren Flächen sind geschlossene Gebäude wie Garagenschuppen als Nebenanlagen zulässig.

S. 4 Bauweise

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

S. 5 Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

1. Garagen und Nebengebäude werden bedacht der Vorschrift des Art. 7 Abs. 5 BauGB abweichend von der offenen Bauweise an den seitlichen Grundstücksgränen, jedoch nicht außerhalb der Baugrenze, zugelassen.

2. Die Wandhöhe dieser Gebäude darf eine Höhe von im Mittel 3,00 m nicht überschreiten.

3. Doppelgaragen sind einheitlich auszuführen.

4. Es sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

5. Der Abstand der Garagen zur Verkehrsfläche (Grenzabstandsgrenze) muss bei direkter Zuordnung zu einer Straße mindestens 3,00 m betragen. Dieser Abstand der Garagen zur Verkehrsfläche (Grenzabstandsgrenze) muss bei Tiefgaragen unter 18° auch bei Betonsteine zu verwenden. Für Dachneigung unter 18° sind anderweitige Materialien zulässig.

6. Mülltonnenchränke sind in die Hauptgebäude, Garagen oder Einräumungen zu integrieren.

5. Erschließung

Die Erschließung ist abschnittsweise vorgesehen.

Die Anbindung des Gebietes an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt durch die Stadtsstraße 2256, die Wohlstraße „Bei der Windmühle“ und eine neue Anbindung an die Stadtsstraße 2256.

Das Abwasser wird über einen bereits am Gebäude bestehenden Freispiegelkanal der Zentralanlage Uffenheim abgeführt.

Die Wasserversorgung wird durch das städtische Wasserwerk gesichert.

Die Erdgasversorgung wird durch die EGU (Erdgas Uffenheim GmbH) sichergestellt.

6. Planungsstatistik z.B. Größe, Flächenanteile

Das Gebiet gliedert sich in folgende Nutzflächen:

162.943,00 qm Baufläche (Brutto)

22.812,23 qm Öffentliche Verkehrsflächen

140.130,77 qm Wohnbaufläche (Netto)

Inkrafttreten

Mit ortsüblicher Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan Nr. 31/1994 „Nördlich der Adelhofer Straße II, 3. Änderung“ zum 22.03.2014 in Kraft gesetzt.

Uffenheim, den 24.03.2014

S. 6 Gestaltung der Grundstücke

S. 1 Art der baulichen Nutzung

1. Die Einfließstraße darf nur mit einem Abstand von 0,50 m zur Verkehrsfläche bebaut werden. Dieser Streifen muss mit einer Hecke oder Rosen begründet werden.

2. Die Höhe der Grundstückseinrfüllung an öffentlichen Verkehrsflächen wird auf 1,00 m senkrecht zum Geländeniveau festgesetzt. Sockel und Mauer dürfen eine Höhe von 0,30 m nicht überschreiten, ausgenommen sind Pfeiler bis zu 0,75 m Breite.

S. 7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Sömtliche innerhalb des Planungsgebietes liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Der Abstand zwischen einer Bebauung u. Versorgungsleitungen muß 1,00 m betragen. Der Abstand von Baumplantagen zu Versorgungsleitungen muß 2,50 m betragen.

Der Abstand von Bäumen zu Versorgungsleitungen muß 1,00 m betragen.

S. 8 Umgang mit wasserführenden Stoffen

1. Die Errichtung von Anlagen nach § 19 Wiss zum Herstellen, Behandeln oder Verarbeiten von wasserführenden Stoffen ist unzulässig.

2. Die Errichtung von Anlagen nach § 19 Wiss zum Lagern, Abladen oder Umschlagen von wasserführenden Stoffen ist unzulässig.

BAUBORDNUNGSPRECHLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO)

Örtliche Bauvorschriften

S. 9 Gestaltung der Gebäude

1. Bestimmte Dachformen werden nicht festgesetzt, mit Ausnahme der Baureihe längs der Stadtsstraße 2256. In diesem Bereich sind Satteldächer auf dem Hauptgebäude festgesetzt.

Für Dachneigung unter 18° sind Tonziegel bzw. Betonziegel zulässig.

2. Für die Dachneigungsbeschränkung unter 18° sind anderweitige Materialien zulässig. Als Farbe für die Dachhöldedeckung werden ausgeschlossen:

1. Gelb, 2. Pink, 3. Violett, 4. Hellblau

3. Für die Fassadengestaltung sind dominante nur gedeckte Farbtöne zu verwenden.

4. Kniestöcke bis 1,00 m sind zulässig.

5. Dachgruben u. Dachrinnsäle 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.

6. Die EG-Rohrüberdeckung (RFB) der Gebäude darf maximal 0,50 m über dem höchsten Punkt der angrenzenden Straße liegen.

Diese Feststellung gilt nicht für die Bereiche nach Teil A, Ziff. 3.7 und 3.8.

Verfahrensmerke

Der Stadtrat der Stadt Uffenheim hat in der Sitzung am 29.08.2013 die Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31/1994 „Nördlich der Adelhofer Straße II“, im vereinfachten Verfahren beschlossen. Der Beschluss wurde am 07.09.2013 offiziell bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Uffenheim, den 21.02.2014

Georg Schöck, 1. Bürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Uffenheim hat am 12.12.2013 den Bebauungsplan Nr. 31/1994 „Nördlich der Adelhofer Straße II, 3. Änderung“ beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde in der Zeit vom 02.01.2014 bis 03.02.2014 öffentlich ausgestellt.

Über die Stellungnahmen wurde in der Sitzung am 20.02.2014 beraten und entschieden, sowie die 3. Änderung die Zustimmung beschlossen.

Uffenheim, den 21.02.2014

Georg Schöck, 1. Bürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Uffenheim hat am 20.02.2014 den Bebauungsplan Nr. 31/1994 „Nördlich der Adelhofer Straße II, 3. Änderung“ als Satzung beschlossen.

Uffenheim, den 21.02.2014

Georg Schöck, 1. Bürgermeister

Inkrafttreten

Mit ortsüblicher Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan Nr. 31/1994 „Nördlich der Adelhofer Straße II, 3. Änderung“ zum 22.03.2014 in Kraft gesetzt.

Uffenheim, den 24.03.2014

Georg Schöck, 1. Bürgermeister

S. 10 Aufschüttungen, Abgrabungen und Geländegestaltung

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

Das natürliche Gelände darf sowohl verändert werden, wie dies zur ordnungsgemäß Errichtung der Gebäude unumgänglich ist. Die Planierung der Gärten muss so erfolgen, dass das Gelände ohne Hohenunterschreitung bebaut werden kann.

Notwendige Abgrabungen und Aufschüttungen, die durch den bebauungsplännigen Ausbau von öffentlichen Verkehrsflächen entstehen, sind zu dulden.

Für jeden Baunutz bzw. Genehmigungsrechtsantrag ist ein Geländeprofil, welches in die Ansichten das best. Gelände und das neue Gelände darstellen.

S. 11 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB rechtswirksam.

Hinweise

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplänenänderung gelten alle Festsetzungen auch 1. und 2. Änderung unverändert weiter und erlassen vollständig die 3. Änderung.

Auf Grund der optimalen Licht- u. Wärmeeinwirkung der Sonne und zur Senkung des Energieverbrauchs oder zur Anbringung einer Solar- bzw. einer Photovoltaikanlage wird empfohlen, das Gebäude nach Süden auszurichten.

BEGRUNDUNG

Zum Bebauungsplan Nr. 31/1994 „Nördlich der Adelhofer Straße II, 3. Änderung“

1. Planungstechnische Voraussetzungen

Die vorliegende Bebauungspläneänderung basiert auf der rechtsverbindlichen

1. und 2. Änderung und berücksichtigt lediglich den Teilbereich des Theodor-Heuss-Ringes im nördlichen Teil des Gebietes.