

**Bebauungsplan**  
**„Altes Kurhaus Nassachmühle“**  
**der Gemarkung Uhingen (Nassachmühle)**  
**Begründung der Planung nach § 9 Abs. 8 BauGB**  
**zum Entwurf vom 20.07./21.09.2001**

1. **Erfordernis der Planaufstellung**
2. **Einordnung in die übergeordnete Planung**
3. **Beschreibung des Bestandes**
4. **Planungskonzeption**
5. **Umfang der Erschließung**
6. **Natur und Umwelt - Abwägung evtl. Eingriffe nach § 1a BauGB**
7. **Begründung für die bauliche und sonstige Nutzung**
8. **Planverwirklichung**
9. **Kosten**

## **1. Erfordernis der Planaufstellung**

Im Stadtteil Nassachmühle der Stadt Uhingen soll das Gebiet zwischen der Klostersteige, dem Nassachbach und der Gemarkungsgrenze Nassach einer geordneten Bebauung zugeführt werden. Gleichzeitig wird damit eine Abrundung der Bebauung am westlich Ortsrand von Nassachmühle erreicht. Außerdem soll die Planung zur Sicherung der Bausubstanz der vorhandenen Gebäude beitragen und Erweiterungsmöglichkeiten im städtebaulich vertretbaren Rahmen ermöglichen. Um der Nachfrage nach qualitativ höherwertigen Wohnbaumöglichkeiten für den örtlichen Bedarf nach zu kommen, werden auf der noch unbebauten, ca. 40 ar großen Fläche bauliche Nutzungen für 7 kleinere Wohngebäude ausgewiesen.

Außerdem besteht die Notwendigkeit die Friedhofsanlage planungsrechtlich zu sichern, eine Erweiterung zu ermöglichen sowie Stellplätze für diese öffentliche Anlage anzulegen. Für die Grundstücke im Plangebiet einschließlich des Friedhofs werden erstmals auch öffentliche Erschließungsanlagen ausgewiesen. Bisher erfolgt die Erschließung über Privatgrundstücke über rechtlich nicht gesicherte Wegflächen.

## **2. Einordnung in die übergeordnete Planung**

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albershausen/Uhingen, in Kraft getreten am 01.05.1999, weist für den Planbereich ein Wohngebiet, einen Mischgebietsbereich sowie eine Friedhofsfläche aus. Der Bebauungsplanentwurf berücksichtigt diese Festsetzung.

## **3. Beschreibung des Bestandes**

Das Plangebiet „Altes Kurhaus“ liegt am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Nassachmühle, zwischen der Straße Klostersteige, dem Nassachbach und dem nördlich angrenzenden Waldgebiet. Der Mischgebietsbereich ist bereits mit 3 Gebäuden bebaut, wobei das Gebäude Nassachtalstraße 76 dem Denkmalschutz unterliegt. Ebenfalls ist der Friedhof des Stadtteils Nassachmühle im äußeren Planbereich angelegt. Die übrigen Grundstücke in leichter Südhanglage werden bisher als Kleingarten bzw. extensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Ökologische Strukturen sind im Gebiet nur im Bereich der Böschungsflächen zum Nassachbach vorhanden.

#### **4. Planungskonzeption**

Das Baugebiet ist ca. 1,2 ha groß, wovon ca. 0,40 ha Flächen zur Neubebauung vorgesehen sind. Weitere ca. 0,30 ha werden als Friedhofsanlage, ca. 0,20 ha als Grünfläche und ca. 0,10 ha als Verkehrsfläche ausgewiesen. Der Rest entfällt auf bebaute Flächen.

Mit der Planung sollen die Gebäude Nassachtalstraße 74, 76 und Klostersteige 5 in ihrem Bestand gesichert sowie im städtebaulich vertretbaren Umfang Erweiterungsmöglichkeiten geboten werden. Hierbei wird Wert darauf gelegt, dass die Gebäudestruktur in den Grundzügen erhalten bleibt und der historische Charakter der Gebäude nicht gänzlich verloren geht. Zur Abrundung des nördlichen Ortsrandes von Nassachmühle können zur Deckung des örtlichen Bedarfs sieben neue Wohnbaugrundstücke für kleinere Wohngebäude ausgewiesen werden. Sie sollen sich in die vorhandene Bebauung einfügen, wobei die Hanglage mit südlicher Ausrichtung bei den planungsrechtlichen Festsetzungen berücksichtigt wird.

Die Grundstückszuschnitte werden so gestaltet, dass auch mehrere kleinere Baugrundstücke entstehen, welche in 1. Linie Familien aus dem Teilort Nassachmühle die Möglichkeit geben soll, kostengünstige Bauvorhaben zu realisieren.

Planungsrechtlich gesichert wird auch der bestehende Friedhof für den Stadtteil Nassachmühle, wobei zusätzlich der langfristige Erweiterungsbedarf dargestellt wird.

Weiter wird berücksichtigt, daß zu einer guten Wohnqualität ansprechende Grün- und Gartenflächen erhalten bleiben.

Der entlang des Nassachbaches bestehende Grünbereich bleibt in seinem Bestand ebenfalls unangetastet.

#### **5. Umfang der Erschließung**

##### **5.1 Fahr- und Fußwegerschließung**

Ein wesentlicher Bestandteil der Planung ist auch die ausgewiesene, neu herzustellende Erschließungsstraße, welche über die Ortsstraße Klostersteige an die Nassachtalstraße (L 1152) angebunden wird. Diese soll die bisher rechtlich ungesicherte und unbefestigte Zufahrt zum Friedhof ersetzen, die bisher zwischen den Gebäuden Nassachtalstraße 74 und 76 auf Privatgelände hindurchführt. Die neue Verkehrsanlage erschließt auch die ausgewiesenen Baugrundstücke und dient als Zufahrt zum nördlich weiterführenden Waldweg. Für die Friedhofsanlage sind erstmalig Stellplätze ausgewiesen. Alle

Grundstücke des Plangebiets sind nunmehr durch öffentliche Verkehrswege erschlossen.

Die geplante neue Erschließungsstraße weist eine Breite von 5,50 Meter auf, was für das zu erwartende Verkehrsaufkommen ausreicht. Ein Gehweg für die kurze Stichstraße ist nicht erforderlich. Wendemöglichkeiten werden vor dem Parkplatz des Friedhofs ermöglicht.

## **5.2 Ruhender Verkehr**

Über die Vorschriften der Landesbauordnung hinaus können keine zusätzlichen Stellplatzanforderungen erlassen werden, obwohl dies für dringend erforderlich gehalten wird.

## **6. Natur und Umwelt - Abwägung evtl. Eingriffe nach § 1a BauGB**

Eine Bewertung der naturschutzrechtlich relevanten Eingriffe gem. § 1a BauGB wurde durchgeführt. Der Bewertungsbogen ist Bestandteil des planungsrechtlichen Verfahrens. Zusammenfassend wird festgestellt, dass durch die geplante Bebauung nur geringfügige Eingriffe in verschiedene Umweltbereiche erfolgt. Durch Festlegungen im Bebauungsplan können diese Eingriffe abgemildert bzw. ausgeglichen werden. Außerdem wird der bisherige Fahrweg zum Friedhof renaturiert. Der Baumbestand und der Grünbereich auf dem Grundstück nördlich des Gebäudes Nassachtalstraße 76 und östlich des Nassachbaches wird planungsrechtlich gesichert und in seinem Bestand geschützt.

## **7. Begründung für die bauliche und sonstige Nutzung**

### **7.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1. Baugebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO)**

##### **1.1. WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

*Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Schank und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für sportliche Zwecke.*

*Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO werden nach dem Bebauungsplan ausgeschlossen und sind damit gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.*

Die Unzulässigkeit der aufgeführten Nutzungen ist in der städtebaulichen Zielsetzung, nämlich den Wohngebietscharakter zu erhalten, begründet. Damit sollen mögliche Störungen aus einzelnen solcher Anlagen für den angrenzenden Friedhof und die Wohnbebauung vermieden werden. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind im ausgewiesenen Mischgebiet möglich.

## **1.2 MI Mischgebiet ( § 6 BauNVO )**

*Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.*

*Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden nach dem Bebauungsplan ausgeschlossen und sind damit gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.*

Mit der Festsetzung werden Nutzungen ausgeschlossen, welche den Charakter des relativ kleinen Plangebiets und der umgebenden Bebauung nachhaltig negativ beeinträchtigen würden.

## **2. Maß der baulichen Nutzung ( § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 – 21a BauNVO)**

*Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone - sind festgesetzt:*

*Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Traufhöhe, Erdgeschoss-Fußbodenhöhe*

*WA Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist für jedes Grundstück gesondert festgelegt und im Lageplan zu diesem Bebauungsplan eingetragen. Die Festsetzungen sind zwingend einzuhalten.*

*MI Die bestehenden Erdgeschoss-Fußbodenhöhen sind zwingend bei zu behalten.*

### *- Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet*

*Die Höhe der Gebäude darf folgende Maße nicht überschreiten:*

*Z = II Traufhöhe max. 6,00 Meter*

*Z = III Traufhöhe max. 8,75 Meter*

*Die Traufhöhe wird gemessen von der festgelegten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.*

Das Maß der baulichen Nutzung, die Geschossigkeit und die Höhe der baulichen Anlagen werden aus der angrenzenden Bebauung sowie der vorhandenen Topographie abgeleitet. Sie entsprechen der gewünschten künftigen städtebaulichen Situation.

Außerdem muß gewährleistet werden, dass sich die künftigen Gebäude in die Hangsituation einfügen.

Berücksichtigt wurden bei der Festlegungen der Erdgeschossfußbodenhöhen die Geländeverhältnisse und die Lage der Baugrundstücke im Verhältnis zu den öffentlichen Verkehrsanlagen.

### **3. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO)

*o = offenen Bauweise*

Im gesamten Plangebiet ist offene Bauweise zugelassen. Es sind neben Einzel- und Doppelhäuser auch Reihenhäuser möglich.

### **4. Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)

*Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die im Plan dargestellten Baugrenzen festgelegt.*

Die überbaubare Grundstücksfläche ist so festgesetzt, dass unter Berücksichtigung der im Umlegungsverfahren getroffenen Grenzregelung für jedes Grundstück eine sinnvolle Bebauung erfolgen kann.

### **5. Zulässige Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

*Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Gebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.*

Die Nutzungsstruktur im Plangebiet soll den Nutzungsformen der angrenzenden Bebauung in den Wohngebieten im Stadtteil Nassachmühle angeglichen werden. Dort sind bisher keine Mehrfamilienhäuser vorhanden.

Mehrfamilienhäusern mit einer höheren Zahl von Wohnungen sind im Mischgebiet zulässig.

### **6. Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 14 und 23 BauNVO)

*Garagen und Carport sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.*

*Nebenanlagen sind im allgemeinen Wohngebiet mit Ausnahme von Stützmauern bis 0,50 m nur innerhalb der Baufenster zulässig.*

Die Baufenster sind so dimensioniert, dass zu den Hauptgebäuden auch Garagen und Carports erstellt werden können. Deshalb sind Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der gesondert dafür festgesetzten Flächen nicht zulässig. Planungsrechtliche Zielsetzung ist es im WA neben den baulichen Anlagen noch genügend Grün- und Gartenfläche zu erhalten.

Um eine Zersiedelung bzw. eine zu dichte Bebauung der Baugrundstücke zu vermeiden sind im WA auch Nebenanlagen mit der Ausnahme von kleineren Stützmauern nur im Baufenster möglich, zumal einige der Grundstücke nur einen relativ kleinen Zuschnitt aufweisen.

#### **7. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

*Die Firshaupttrichtungen sind im Plan eingezeichnet und zwingend einzuhalten.*

Mit der Festlegung der Firshaupttrichtung soll die jetzige Anordnung der Gebäude erhalten werden. Damit wird vermieden, daß eine ungeordnete, städtebaulich nicht wünschenswerte Bebauung erfolgt.

#### **8. Öffentliche Grünanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)**

Die Friedhofsfläche für den Stadtteil Nassachmühle wird in Bestand und Erweiterung gesichert sowie mit umgebenden Grünflächen abgerundet.

#### **9. Private Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)**

Die privaten Grünflächen entlang des Nassachbaches weisen bereits jetzt wichtige landschaftsökologische, klimatische und ortsgestalterische Funktionen auf. Sie bewirken, dass ein entlang des Nassachbaches ein fast zusammenhängender Grüngürtel durch den Ortsteil Nassachmühle führt. Damit wird ein ökologischer Ausgleich zur Neubebauung im Plangebiet im Sinne von § 1a BauGB dauerhaft erhalten und gesichert. Der Grünbestand fördert auch den Ausgleich des Kleinklimas, welches durch die Versiegelung von Flächen durch die anstehende Bebauung des Südhanges tangiert wird. Die Festsetzung bietet sich an, weil das Gelände wegen der Hanglage bzw. der Nähe zum Bach nicht für eine Bebauung geeignet ist, was die Stellungnahmen des Landratsamtes und der Gewässerdirektion bestätigen.

#### **10. Bindungs- und Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)**

Der Baumbestand im Bereich des Pflanzgebotes I ist für die Mitte des Stadtteils Nassachmühle prägend und sind deshalb dauerhaft zu erhalten. Mit dem Pflanzgebot II soll

im bestehenden Hangbereich sowie im Uferbereich entlang der bestehenden Böschungen des Nassachbachs ein natürlicher Schutz vor Erosion, Rutschung oder Auskolkung erreicht werden.

### **11. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Diese Rechte sichern im Bereich des zur Staatsforstverwaltung gehörenden Waldweges die bisherige Nutzung als Zufahrt und Zugang zum Friedhof, als Fußwegverbindung nach Nassachmühle und zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen der Versorgungsträger

### **12. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften**

#### 1. Dachgestaltung

Die Festsetzungen sollen gewährleisten, dass eine einheitliche städtebauliche Ortsgestaltung erfolgt.

#### 2. Freiflächengestaltung

Um eine nachhaltige Versiegelung des Gesamtgebiets zu vermeiden, sind für die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke Begrünungen vorzusehen, um eine Durchgrünung des Plangebietes zu erreichen.

#### 3. Fassadengestaltung

Mit der Verkleidung durch Putz und Holz soll bewirkt werden, dass die Neubauten in die umgebende Bebauung und das Landschaftsbild weitgehend integriert und keine gestalterisch störenden Elemente hergestellt werden.

#### 4. Aufschüttungen und Abgrabungen

Da durch Aufschüttungen und Abgrabungen die Geländestruktur nachhaltig gestört werden kann, sind solche Maßnahmen anzeigepflichtig.

### **8. Planverwirklichung**

Folge, Verfahren und Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung

Das Plangebiet wird im Jahr 2001 erschlossen werden.

### **9. Kosten**

Für die Erschließung des Gebietes wird mit folgenden Kosten gerechnet:

1. Straßenbau - Baustraße	195.000 DM
2. Ingenieurkosten, Bauleitung Vermessung	40.000 DM

3. Straßenbeleuchtung	30.000 DM
4. Kanalisation	190.000 DM
5. Wasserversorgung netto	85.000 DM
6. Umlegungskosten	45.000 DM

---

Gesamtaufwand für Umlegung und erstmalige Erschließung 585.000 DM

Einnahme aus Erschließungs- und Wasserversorgungsbeiträgen 170.000 DM

Ersatz der Umlegungskosten und für Flächenausgleich 325.000 DM

Restfinanzierung ca. 90.000 DM

Die Restfinanzierung erfolgt über den Verkauf städtischer Grundstücke im Plangebiet.

Aufgestellt:

Uhingen, 20. Juli/21. September 2001



Goldmann