

Gemeinde Uhingen
Kreis Göppingen

**Begründung gemäss § 9 (8) BauGB
zum Bebauungsplan " Am Gibel "**

I. Abgrenzung des Gebietes
(Geltungsbereich des Bebauungsplans)

Der Bebauungsplan " Am Gibel " umfasst ein ca. 1 ha grosses Gebiet, welches nur im nordöstlichen Teil mit einem Einfamilienhaus überbaut ist.

Der Bebauungsplan grenzt

im Norden an die Markungsgrenze Holzhausen

im Osten an die Parz. 119/4 (Markung Holzhausen) und
an Parz. 1190

im Süden an die Parz. 1191/1, 1191/2, 1192, 1166/4 und
1165/6

im Westen an die Landesstrasse 1225.

II. Erfordernis der Planaufstellung

Die vorliegende Planung beruht auf der Notwendigkeit der weiteren Wohnungsbauentwicklung und dient einer geordneten Bebauung, der mit einer Hecke eingefassten in sich abgeschlossenen Grünfläche.

Es besteht weiterhin eine starke Nachfrage nach Bauflächen, mit dem Wunsch nach aufgelockerter Bebauung mit Einfamilienhäusern.

Das überplante Grundstück wurde vor 10 Jahren von der Gemeinde Uhingen zur Ausweisung als Wohnfläche erworben.

III. Einordnung

Entsprechend dem BauGB § 8 (3) wurde der Bebauungsplan im Parallelverfahren aufgestellt und gleichzeitig mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans Albershausen/Uhingen vom 4.1.1978 als Baugebiet entwickelt.

Der Bebauungsplan weicht von den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht ab und reicht aus eine geordnete Entwicklung nach BauGB § 8 (2) aufzuzeigen.

Das Verfahren zur ersten Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albershausen/Uhingen ist noch im Gange. Die Überbaumöglichkeit im Plangebiet " Am Gibel " ist nicht abschlägig beurteilt worden.

IV. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet ist zum grossen Teil unbebaut. Im Süden schliesst sich ein überbautes Wohngebiet an.

Im Westen tangiert die Landesstrasse 1125 (Aussenstrecke), welche eine direkte Zufahrt der Privatgrundstücke des Plangebietes ausschliesst und einen Bebauungsabstand fordert. Die vorhandene Grundstückszufahrt wird im Einmündungsbereich zur Verbesserung der Sichtverhältnisse verbreitert und für die Erschliessung der Wohngrundstücke ausgebaut.

V. Bestand innerhalb und ausserhalb des räumlichen Geltungsbereichs

a) Topografie

Das Gelände fällt von Osten nach Westen verhältnissmässig gleichmässig ab und ist im Westen durch eine Stützmauer gegenüber der Landesstrasse abgegrenzt.

- b) Geländebeschaffenheit
Das Plangebiet besteht aus gartenartig genutzten Grünflächen mit Baumbestand samt Heckeneinfassung und einem ehemaligen Freischwimmbecken.
- c) Besitzverhältnisse
Das Baugebiet befindet sich überwiegend in gemeindeeigenem Besitz.
- d) Vorhandener Baubestand
Im Osten des Plangebietes stehen einzelne Wohnhäuser.
Im Norden des Plangebietes besteht ein Freischwimmbecken, welches abzubauen ist.
- e) Vorhandene Einrichtungen des Verkehrs, der Ver- und Entsorgung
Zu der östlichen Bebauung führt von der unten im Südwesten liegenden Zufahrt aus der Schorndorfer Strasse ein vorhandener Erschliessungsweg.
Die Ver- und Entsorgungsleitungen der östlichen Bebauung führen im südlichen Bereich des Plangebietes quer durch.
Die Ver- und Entsorgung erfolgt von der Schorndorfer Strasse aus.
Die Entsorgung erfolgt im Mischsystem über die örtliche Kanalisation.
Die Wasserversorgung erfolgt über den Behälter " Haldenberg " (2,2 bar).
- f) Öffentliche Einrichtungen
Ein öffentlicher Busverkehr nach Uhingen und Göppingen ist vorhanden.
Das Schulzentrum mit Hallenbad ist 600 m entfernt.
Ein Kinderspielplatz wird unweit des Plangebietes angelegt.

VI. Erschliessung und Versorgung

- a) Die Erschliessung erfolgt über den vorhandenen Weg mit abzweigenden Stichwegen, welche an die Schorndorfer Strasse L 1225 angeschlossen ist.
Der vorhandene Weg wird auf 4,0 m verbreitert, während die Stichwege eine 3,0 m breite Zufahrt haben.
- b) Ver- und Entsorgung
Die vorhandenen Leitungen dienen als Hausanschlüsse und sind zu erneuern.
Das Gebiet kann an die örtliche Wasser- und Stromversorgung angeschlossen werden.
Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem über die örtliche Kanalisation zur Kläranlage.
Die Bemessung des RÜB 380 zeigt eine ausreichende problemlose Rückhaltung auf.
- c) Oberflächenwasser
Die im Plangebiet auftretenden Oberflächenquellen werden gemeinsam mit den Ringdrainagen erfasst, in einem separaten Schacht gesammelt und in einem gesonderten Rohr dem Vorfluter " Unterlochbach " zugeführt.
Das bei Niederschlägen entstehende Oberflächenwasser wird östlich des Plangebietes in einem Graben gesammelt und zum Teil über eine Mulde in einem separaten Oberflächenwasserkanal dem Vorfluter zugeführt.

VII. Bauliche und sonstige Nutzung

Das Plangebiet schliesst die bauliche Abgrenzung der zusammenhängenden Bebauung von Uhingen im Norden ab. Die vorhandene Heckeneinfriedung bildet eine natürliche Abgrenzung.
Um den Charakter des abgeschlossenen grünen Baugebietes zu erhalten, wurde die Heckenbepflanzung gegenüber der freien Landschaft mit einem Pflanzgebot untermauert.

Die Einzelhausbebauung wurde nach dem Gesichtspunkt einer guten Besonnung ausgerichtet und einerseits aufgelockert als einzelne Gebäude andererseits im Norden als sich nach Süden öffnende Gruppe konzipiert.

Die eingeschossige Bebauung erlaubt einen Ausbau des Dachgeschosses.

Um innerhalb dem Plangebiet genügend Stellplätze auszuweisen, ist auf jedem Grundstück Platz für Stellplatz bzw. Garage und zusätzlich 8 überdachte Stellplätze westlich des Haupterschliessungsweges, welche gleichzeitig einen gewissen Lärmschutz gegenüber der Schorndorfer Strasse (L1225) bieten sollen. Damit können 2 Garagenplätze je Wohneinheit vorgesehen werden.

VIII. Kostenschätzung und Finanzierung

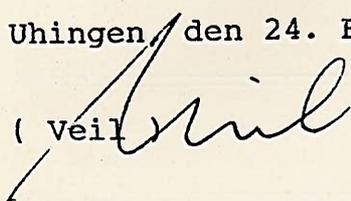
Die Erschliessungskosten sind überschlägig ermittelt und nachstehend dargestellt:

Strassenbau	ca. DM 130.000,--
Kanalisation	ca. DM 110.000,--
Oberflächenwasser	ca. DM 50.000,--
Wasserversorgung	ca. DM 150.000,--
Strassenbeleuchtung	ca. DM 10.000,--
Grünanlagen	ca. <u>DM 10.000,--</u>
 Gesamtsumme	 ca. DM 460.000,--

Die Finanzierung erfolgt überwiegend durch Erschliessungs- und Anliegerleistungen ca. DM 460.000,--.

Der Restbetrag wird durch Bauplatzerlöse gedeckt.

Uhingen, den 24. Febr. 1989

(Veil )