

UHINGEN

LANDKREIS GÖPPINGEN



Gemeinde-Exemplar

BEBAUUNGSPLAN M=1:500

KANAL-INSEL

ORTSBAUAMT:

UHINGEN, DEN 18. APR. 1986
GEFERTIGT

BÜRGERMEISTERAMT:

BAUAMTSLEITE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	(§ 2 (1) BBauG)	am	24. Jan. 1986
BEKANTMACHUNG DES ENTWURFS IM AMTSBLATT	Nr. 4	von	1. Febr. 1986
FROHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG	(2a (2) BBauG)	von	3.2.86 bis 17.2.86
ÖFFENTLICH AUSGELEGT	(2a (6) BBauG)	von	10.3.86 bis 10.4.86 u 26.5.86 bis 26.6.86
SATZUNGSBESCHLUSS	(10 BBauG § 111 (BO))	am	12. Sept. 1986
GENEHMIGT MIT ERLASS Nr.	(§ 11 BBauG) 5 1.2 - 621.40	am	23. Jan. 1987
BEKANTMACHUNG IM AMTSBLATT	(§ 12 BBauG) Nr. 10	von	7. März 1987
UND ÖFFENTLICH AUSGELEGT	(§ 12 BBauG)	von	06 bis 7.3.87



UHINGEN, DEN

7. März 1987

BÜRGERMEISTER

In Ergänzung der Planzeichnung gelten folgende Festsetzungen:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BBauG und BauNVO)

1. Bauliche Nutzung § 9 (1) 1 BBauG

- 1.1 Art der baulichen Nutzung Entsprechend dem Einschrieb im Plan (§§ 6 + 8 BauNVO)
- 1.2 Ausnahmen § 6 (3) und § 8 (3) 2 sind nicht zugelassen
- 1.3 Maß der baulichen Nutzung siehe Planeinschrieb
- 1.4 Zahl der Vollgeschosse siehe Planeinschrieb

2. Bauweise (§ 9 (1) 2 BBauG)

- 2.1 Art der Bauweise siehe Planeinschrieb § 22 BauNVO
- 2.2 Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten
- 2.3 Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO) In Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung, einseitiger Grenzabstand ist zulässig.

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9 (1) 21 BBauG

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht berechtigt die Gemeinde Uhingen, Erschließungsträger und das Wasserwirtschaftsamt die Fläche jederzeit zu betreten und zu befahren bzw. unterirdische Leitungen einzulegen.
Die bestehende Kanalleitung von Nord nach Süd auf dem Flst. 515/4 ist überbaubar.

4. Pflanzgebot und Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25 a u b BBauG)

Siehe Planeinschrieb
Die mit Pflanzgebot belegten Flächen sind mit landschaftsbezogenen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. (z.B. Wasserschneeball, Liguster, Blutberberitze, rosa Zwergspiraea, immergrüne Berberitze, Haselnuß, Erlen, Vogelbeere, Ahorn, Akazien, Eiben, Buchen, Eichen, Obstbäume, Koniferen etc.).

5. Böschungen (§ 9 (1) 26 BBauG)

Die für den Straßenbau notwendigen Aufschüttungen und Abgrabungen sind entsprechend dem Eintrag im Lageplan auf den jeweiligen Privatgrundstücken zu dulden.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 73 LBO)

1. Aussenere Gestaltung (§ 73 (1) 1 LBO)

Aussenwände mit Verkleidung aus Kunststoff- oder Metallplatten sowie glänzendem und reflektierendem Material sind unzulässig.

2. Dachgestaltung (§ 73 (1) 1 LBO)

Bei geneigten Dächern sind nur Materialien in den Farben dunkelrot bis braun zulässig.

3. Höhenbeschränkungen (§ 73 Abs. (1) 7 LBO)

Die Höhe der Gebäudeaussenwände darf vermittelt über bestehendem Gelände bei 2-geschossiger Bauweise 8,0 m u. bei 3-geschossiger Bauweise 12,0 m nicht überschreiten.

4. Freileitungen (§ 73 Abs. 1 (4) LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

5. Grenzabstände (§ 73 (1) 6 LBO)

Entlang der Grundstücksgrenze Straße B 297 neu sind Abstände nach § 6 (4+5) nicht einzuhalten. Fenster oder andere Lichteintrittsöffnungen sind in der Grenzwand zulässig.

6. Immissionen (§ 73 (2) 3 LBO)

Befeuerungsanlagen sind nur mit Gas zugelassen. Feuerungsanlagen mit schwerem Heizöl dürfen nicht betrieben werden. Ausnahmen bei Abschaltverträgen.

C. HINWEISE

1. Die Gebäude-EFH wird aufgrund örtlich aufgenommenen, anerkannter Geländeschnitte festgesetzt.

2. Die Höhen sind im neuen System.

3. Die Mindestwerte der TA-Luft sind einzuhalten.

4. Von den Grundstücksflächen darf kein Oberflächenwasser der öffentlichen Straße zugeführt werden.

5. Das Plangebiet ist im Mischsystem zu entwässern. Dachwasser im Bereich östlich der B 297 bis Strasse zum Gebäude Kanalstr. 27 ist in Kunststoffrohren an Kontrollschacht Nr. 1062 anzuschliessen. Die Kontrollschächte müssen jederzeit zugänglich bleiben. Die befestigte Fläche wird über die Schmutzwasserkanalisation entsorgt.
6. Der mittlere Grundwasserstand ist ca. 3,50 m unter Gelände. Für tiefergelegene Untergeschosse ist eine geschlossene Wanne erforderlich.
7. Der Brückenbau B 297 ist nachrichtlich aus der Planfeststellung der Straßenbauverwaltung Baden-Württemberg im Zuge des B 10 Neubaus übernommen.

D. MIT INKRAFTTRETEN DIESES BEBAUUNGSPLANS TRETEN IN GELTUNGSBEREICH ALLE GENEHMIGTEN BEBAUUNGSPLÄNE AUSSER KRAFT.

Gemeinde Uhingen
Kreis Göppingen

46

Begründung gem. § 9 Abs.8 BBauG zum Bebauungsplan " Kanal-Insel "

1. Abgrenzung des Gebiets

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst ein ca. 1,6 ha grosses Gebiet, welches im östlichen Teil zur Hälfte überbaut ist und im westlichen Teil durch die überörtliche Verkehrsführung der B 297 brückenartig überspannt wird.

Der Geltungsbereich grenzt

im Norden an den Filskanal 3/1

im Osten an den Filskanal 3/1

im Süden an die Fils

im Westen an das vorhandene Gewerbegebiet bzw. Parzelle
Kanalstrasse 45

2. Erfordernis der Planaufstellung

Zwischen dem auf der Insel im westlichen Bereich angesiedelten Gewerbebetrieb und der östlichen Betriebswohnungen besteht eine freie Gewerbefläche die überbaut werden soll. Eine starke Nachfrage nach Gewerbebauplätzen besteht nach wie vor.

Durch Überplanung dieser Fläche mit einer überörtlichen Straßenverbindung ist es notwendig, die freie Fläche als Gewerbegebiet städtebaulich zu ordnen.

Dieser Planentwurf deckt lediglich den örtlichen Bedarf.

Der Bebauungsplan ist Grundlage zur privatrechtlichen Vereinbarung.

3. Einordnung

Entsprechend dem Bundesbaugesetz § 8 Abs. 2 wurde der Bebauungsplan aus dem genehmigten Flächennutzungsplan Uhingen/Albershausen, genehmigt am 4. Jan. 1978, entwickelt.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet, angrenzend an das westliche Gewerbegebiet, als Mischbaufläche dar.

Durch die Überquerung und Durchschneidung der B 297 neu wird das westliche Plangebiet zu einer Gewerbefläche abqualifiziert. Die Festsetzung MI im östlichen Teil des Plangebiets entspricht der örtlichen Gegebenheit.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die von Fils und Kanal gebildete Insel ist Privateigentum. Das Plangebiet ist im östlichen Teil durch Wohngebäude überbaut.

Das westliche Gewerbegebiet ist über einen vorhandenen Fahrweg im nördlichen Teil des Baugebiets erreichbar.

Der Uferbereich ist ringsum zu dessen Pflege zugänglich.

Von Norden nach Süden führt eine Auslaufleitung \varnothing 1100 mm des öffentlichen Kanalnetzes.

5. Bestand innerhalb und ausserhalb des räumlichen Geltungsbereichs

a) Topografie

Die Insel ist von Fils und Kanal umflossen.

Das Gelände fällt von Süden nach Norden Richtung Filskanal leicht ab.

b) Oberflächenbeschaffenheit

Die nicht überbauten Flächen im Planbereich werden landwirtschaftlich genutzt.

c) Besitzverhältnisse

Die Grundstücksflächen sind zum überwiegenden Teil in Privateigentum, desgleichen Verkehrswege und die Brücke über den Kanal.

d) Vorhandener Baubestand

Im östlichen Teil des Plangebiets befinden sich mehrere Wohngebäude für Betriebspersonal. Während im Westen das Plangebiet an ein vorhandenes Gewerbegebiet grenzt.

e) Vorhandene Einrichtungen des Verkehrs, der Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über einen Zufahrtsweg und eine schmale Brücke über den Filskanal an die örtliche Kanalstrasse und somit an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die innere Erschliessung erfolgte über Privatstrassen und privater Entsorgung. Die östliche Bebauung wurde über die bestehende Wasserleitung versorgt.

6. Erschliessung

a) Die Erschliessung nach Aussen erfolgt über die Strasse A entlang dem Filskanal über die Kanalbrücke zur Kanalstrasse, Kirchheimer Strasse an die Stuttgarter Strasse (B 10). Die Strasse A wird als Fahrstrasse mit einer 4,50 m breiten Fahrbahn ausgebaut und gegenüber ihrer derzeitigen Lage nach Norden gerückt; dabei ist die Zufahrt zum westlichen Gewerbegebiet neu auszubauen.

b) Ver- und Entsorgung

Durch eine neue Wasserleitung kann das Plangebiet an die örtliche Wasserversorgung angeschlossen werden.

Eine Versorgung mit Strom und Gas ist ebenfalls im Plangebiet möglich. Die Entsorgung erfolgt im Mischsystem, wird über das örtlich verlegte RÜB 2004 in die Auslaufleitung entlastet und unter dem Filskanal hindurch an den Hauptkanal bei Schacht 2037 angeschlossen.

Der spätere Anschluss des westlichen Gewerbegebietes ist berücksichtigt.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Göppingen.

c) Ruhender Verkehr

Parkplätze für Betriebsangehörige sind auf den entsprechenden Grundstücken in genügender Zahl herzustellen.

Auf der Sammelstrasse ist keine Parkmöglichkeit vorgesehen.

d) Öffentlicher Personenverkehr

Ein öffentlicher Busverkehr nach Göppingen ist vorhanden, mit einer Bushaltestelle in etwa 250 m Entfernung.

e) Sonstige Einrichtungen

Kindergarten, Hauptschule und Realschule sowie Sportanlagen befinden sich in Uhingen (bis 1300 m).

7. Bauliche und sonstige Nutzung

Das Plangebiet schliesst die freie Fläche auf der Kanal-Insel und ergänzt somit das westlich vorhandene Gewerbegebiet.

Für die Filsuferpflege ist entlang der Fils ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt und entlang dem Filskanal ein Abstand von mind. 2,5 m freigehalten.

Auf ausdrücklichen Wunsch der Grundstückseigentümer wurde im östlichen Planbereich zwischen Kanal und Baugrenze nur ein 2,5 m breiter Abstand vereinbart.

Die Filsböschung soll durch Pflanzgebot verstärkt eingegrünt werden. Die Böschungsflächen erhöhen mit den Strassenflächen zusammen die nicht nutzbaren Flächen auf ca. 33 %

Reine Strassenflächen unter B 297	21 %
Reine Grünflächen/Böschungen	12 %
Reine Bauflächen	67 %
Überbaubare Flächen	52 %

Grenzbauten und Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gegenüber dem Strassenkörper - Brücke B 297 neu - einschl. Nebenflächen ist der Abstand nach § 6 (4+5) LBO nicht einzuhalten; Fenster sind in dieser Grenz- wand zulässig. Das Regierungspräsidium Stuttgart hat dieser Regelung zugestimmt, da nur in äusserst beschränktem Umfang Gewerbegrundstücke innerhalb der Gemeinde zur Verfügung stehen. Die bestehende Auslaufleitung kann überbaut werden.

9. Kostenschätzung und Finanzierung

Die Erschliessungskosten sind überschlägig ermittelt und nachstehend dargestellt:

Strassenbau	ca. DM 140.000,--
Kanalisation	ca. DM 67.000,--
Wasserversorgung	ca. DM 60.000,--
Strassenbeleuchtung	ca. DM 13.000,--
Grünanlagen am Ufer	ca. <u>DM 10.000,--</u>
Gesamt	ca. DM 290.000,--

Die Erschliessungskosten sind von der Gemeinde Uhingen zu finanzieren.

Uhingen, den 18. April 1986

(Veil)

Gemeinde Uhingen
Kreis Göppingen

(51)

Ergänzung zur Begründung Bebauungsplan "Kanal-Insel" vom 18.4.1986

Das Wasserwirtschaftsamt verlangt die Entsorgung des Plangebiets nach dem allgemeinen Kanalisationsplan.

Die Umpfanung war notwendig nachdem Drosselschacht und RÜB auf künftigem Privatgrundstück hätten erstellt werden müssen.

Die Kosten in Punkt 9 von DM 290.000,-- erhöhen sich somit.

9. Kostenschätzung und Finanzierung nach Änderung:

Die Erschliessungskosten sind überschlägig ermittelt und nachstehend dargestellt:

Strassenbau	ca. DM	152.000,--
Kanalisation	ca. DM	130.000,--
Regenüberlaufbecken	ca. DM	115.000,--
Wasserversorgung	ca. DM	60.000,--
Strassenbeleuchtung	ca. DM	13.000,--
Grünanlagen am Ufer	ca. <u>DM</u>	<u>10.000,--</u>
 Gesamt	 ca. DM	 480.000,--

Die Erschliessungskosten sind von der Gemeinde Uhingen zu finanzieren.

Uhingen, den 12. Sept. 1986


(Veil)