

610

Uhingen

Landkreis Göppingen

BEBAUUNGSPLAN M 1 : 500

Lehmgrube- Riebäcker

Uhingen / Diegelsberg

Bauamt :

Uhingen, den 07.07. und 26.11.1999
gefertigt:



Amtsleiter 

Bürgermeisteramt:

Aufstellungsbeschluss:

am 19.06.1998

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

am 04.07.1998

im Amtsblatt Nr. 27

frühzeitige Bürgerbeteiligung (3 Abs. 1 BauGB)

vom 06.07.1998

bis 10.08.1998

Feststellung des Entwurfs durch den Gemeinderat

am 07.05.1999

Planauslegungsbeschluss

am 15.05.1999

Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs. 2 Nr.2 BauGB)

im Amtsblatt Nr. 19

Entwurf mit Begründung öffentl. ausgelegt

vom 25.05.1999

bis 25.06.1999

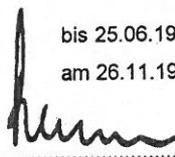
Satzungsbeschluss (§ 10; BauGB)

am 26.11.1999

Ausgefertigt:

Uhingen, den 08.12.1999



Bürgermeister 

Inkrafttreten (§ 12 BauGB) durch öffentliche Bekanntmachung

vom 11.12.1999

im Amtsblatt Nr. 49

ab 11.12.1999

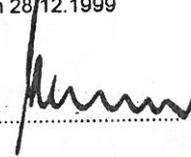
Rechtsverbindlich

am 28.12.1999

Anzeige an die Rechtsaufsichtsbehörde (§ 4 Abs.3 GemO)

Uhingen, den 28.12.1999



Bürgermeister 

Uhingen

Landkreis Göppingen

BEBAUUNGSPLAN M 1 : 500

Lehmgrube- Riebäcker

Uhingen / Diegelsberg

Bauamt : Uhingen, den 07.07. und 26.11.1999
gefertigt:

Amtsleiter 

Bürgermeisteramt:



Aufstellungsbeschluss:

am 19.06.1998

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

am 04.07.1998

im Amtsblatt Nr. 27

frühzeitige Bürgerbeteiligung (3 Abs. 1 BauGB)
Feststellung des Entwurfs durch den Gemeinderat
Planauslegungsbeschluss

vom 06.07.1998

bis 10.08.1998

Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs. 2 Nr.2 BauGB)

am 07.05.1999

im Amtsblatt Nr. 19

Entwurf mit Begründung öffentl. ausgelegt

vom 25.05.1999

bis 25.06.1999

Satzungsbeschluss (§ 10; BauGB)

am 26.11.1999

Ausgefertigt: Uhingen, den 08.12.1999



Inkrafttreten (§ 12 BauGB) durch öffentliche Bekanntmachung
im Amtsblatt Nr. 49

vom 11.12.1999

Rechtsverbindlich

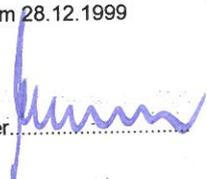
ab 11.12.1999

Anzeige an die Rechtsaufsichtsbehörde (§ 4 Abs.3 GemO)

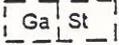
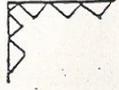
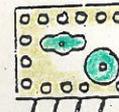
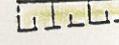
am 28.12.1999

Uhingen, den 28.12.1999

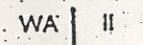
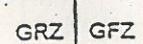


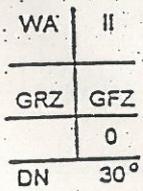
Bürgermeister 

Zeichenerklärung

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche mit Gebäuderichtung	§ 9 (1) 2 BauGB
	Garagen und Stellplätze 1,5 fach je WE	§ 9 (1) 4 BauGB
	Sichtflächen	§ 9 (1) 10 BauGB
	Fahrbahn Öffentliche Parkfläche Gehweg	§ 9 (1) 11 BauGB
	Versorgung Umformerstation	§ 9 (1) 12 BauGB
	Grünflächen (Spielplatz)	§ 9 (1) 15 BauGB
	Geh-Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Uhingen	§ 9 (1) 21 BauGB
	Pflanzstreifen mit Gebot Sträucher neu Bäume pflanzen Buschreihen	§ 9 (1) 25 a BauGB
	erhalten	
	Abgrabungen und Aufschüttungen	§ 9 (1) 26 BauGB
		§ 9 (1) 26 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Baugrenze	§ 16 (5) BauNVO § 23 (3) BauNVO

Art und Mass der baulichen Nutzung

	WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
	II	Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze	§ 18 BauNVO
	GRZ	Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
	GFZ	Geschossflächenzahl	§ 20 BauNVO
	o	Offene Bauweise	§ 22 BauNVO
	a	abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO
	ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
	H	nur Hausgruppen zulässig	§ 22 BauNVO
	T	Terrassenhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
	E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
	GD	geneigtes Dach	§ 74 (1) LBO
	DN	Dachneigung	§ 74 (1) LBO
	EGH	Maximale Erdgeschossfussbodenhöhe Höhenlage über NN	§ 74 (1)1 LBO



Uhingen

Landkreis Göppingen

BEBAUUNGSPLAN M 1 : 500

Lehmgrube- Riebäcker

Uhingen / Diegelsberg

Bauamt :

Uhingen, den 07.07. und 26.11.1999
gefertigt:


Amtsleiter



Bürgermeisteramt:

Aufstellungsbeschluss:		am 19.06.1998
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am 04.07.1998
im Amtsblatt Nr. 27		
frühzeitige Bürgerbeteiligung (3 Abs. 1 BauGB)	vom 06.07.1998	bis 10.08.1998
Feststellung des Entwurfs durch den Gemeinderat		am 07.05.1999
Planauslegungsbeschluss		am 15.05.1999
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs. 2 Nr.2 BauGB)		
im Amtsblatt Nr. 19		
Entwurf mit Begründung öffentl. ausgelegt	vom 25.05.1999	bis 25.06.1999
Satzungsbeschluss (§ 10; BauGB)		am 26.11.1999

Ausgefertigt: Uhingen, den 08.12.1999

Inkrafttreten (§ 12 BauGB) durch öffentliche Bekanntmachung
im Amtsblatt Nr. 49

Rechtsverbindlich

Anzeige an die Rechtsaufsichtsbehörde (§ 4 Abs.3 GemO)

Uhingen, den 28.12.1999



vom 11.12.1999
ab 11.12.1999
am 28.12.1999



Bürgermeister

Zeichenerklärung

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche mit Gebäuderichtung	§ 9 (1) 2 BauGB
Ga St	Garagen und Stellplätze 1,5 fach je WE	§ 9 (1) 4 BauGB
	Sichtflächen	§ 9 (1) 10 BauGB
	Fahrbahn Öffentliche Parkfläche Gehweg	§ 9 (1) 11 BauGB
	Versorgung Umformerstation	§ 9 (1) 12 BauGB
	Grünflächen (Spielplatz)	§ 9 (1) 15 BauGB
	Pflanzstreifen mit Gebot	§ 9 (1) 25 a BauGB
	Sträucher neu erhalten	
	Bäume pflanzen	
	Buschreihen	
	Abgrabungen und Aufschüttungen	§ 9 (1) 26 BauGB § 9 (1) 26 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Baugrenze	§ 16 (5) BauNVO § 23 (3) BauNVO

Art und Mass der baulichen Nutzung

WA	II	WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
		SO	Sonstiges Sondergebiet	§ 11 BauNVO
GRZ	GFZ	II	Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze	§ 18 BauNVO
-	0	GRZ	Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
DN	30	GFZ	Geschossflächenzahl	§ 20 BauNVO
		o	Offene Bauweise	§ 22 BauNVO
		a	abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO
			nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
			nur Hausgruppen zulässig	§ 22 BauNVO
			Terrassenhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
			nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
		GD	geneigtes Dach	§ 74 (1) LBO
		DN	Dachneigung	§ 74 (1) LBO
		EGH	Maximale Erdgeschossfussbodenhöhe Höhenlage über NN	§ 74 (1)1 LBO

EBAUUNGSPLAN " LEHMGRUBE / RIEBÄCKER "

ECHTSFESTSETZUNGEN ZUM ENTWURF VOM 7.05. und 26.11.1999

e Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes:

das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137),
 die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990
 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
 die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
 die Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch
 Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521),
 die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578,
 ber. S. 720), zuletzt geändert am 18.12.1995 (GBl.1996, S.29) sowie
 die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB und BauNVO

- 1.0.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9(7) BauGB), siehe Zeichenerklärung
- 1.1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
- 1.1.1. Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)
- | | |
|----|--|
| WA | Allgemeines Wohngebiet gemäss § 4 BauNVO, siehe Planeinschrieb |
| SO | Sonstiges Sondergebiet § 11 BauNVO, siehe Planeinschrieb |
- 1.1.2 Festsetzungen bestimmter Arten von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO
- a) WA Allgemeines Wohngebiet
- Von den Nutzungen im Sinne von § 4 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig:
3. Anlagen für sportliche Zwecke
- b) SO Sonstiges Sondergebiet
- Im SO sind nur sonstige der Landwirtschaft dienende,
 untergeordnete Nebenanlagen und Gewächshäuser zulässig.
- 1.1.3 Festsetzungen von Ausnahmen im WA gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
- Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs.3 Nr. 1 bis 5 BauNVO sind nicht zulässig
- 2.2.0 Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)
- 2.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
 Siehe Einschrieb im Plan
- 2.2.2 Geschoßflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO)
 Siehe Einschrieb im Plan

- 2.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
Siehe Einschrieb im Plan
- 2.2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
Siehe Einschrieb im Plan (in Verbindung mit Teil B Pkt. 1.5.0)
- 2.2.5 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. (1) BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäss § 23 BauNVO nicht zulässig.
- 2.3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 2.3.1 Allgemeines Wohngebiet
1. offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
 2. ED Einzel- und Doppelhäuser mit nur max. 2 Wohneinheiten je Einheit
(siehe Einschrieb im Plan)
- 2.3.2 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)
Die im Plan angegebenen Firsthaupttrichtungen sind zwingend einzuhalten
- 2.4.0 Flächen für Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Garagen und Carports sind parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche als Grenzbauten bis zu einem Abstand von 2 m nicht zulässig.
- 2.5.0 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Strassenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Zur Herstellung des Strassenkörpers sind auf den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Böschungen als Aufschüttungen bzw. Ablagerungen zu dulden.
- 2.6.0 Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Strassenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Zur Herstellung des Strassenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von 0,5 m zu dulden.
- 2.6.1 Verkehrsflächen § 9 Abs. (1) Nr. 11 BauGB
Die Aufteilung der Verkehrsflächen gilt als Richtlinie.
- 2.6.2 Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Die Sichtfelder sind von allen sichtbehinderten baulichen Anlagen und Nutzungen freizuhalten.
Bepflanzungen und Einfriedigungen sind bis max. 0,8 m Höhe über der Fahrbahn zulässig.

2.6.3 Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB) siehe Einschrieb im Plan

1. Im Allgemeinen Wohngebiet ist auf jedem Grundstück mindestens ein Obstbaum heimischer Art als Halb- oder Hochstamm der unter Ziff. 2 genannten Arten zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

2. Folgende Baumarten werden empfohlen:

Heimisch Obstarten und -sorten als Halb- oder Hochstamm, z. B.

Äpfel

- Börtlinger Weinapfel
- Brettacher
- Hauxapfel
- Jakob Fischer
- Boskop
- Goldparmäne
- Glockenapfel

Birnen

- Williams Christ
- Kongreßbirne
- Köstliche aus Charneu
- Frühe aus Trevoux

Kirschen

süß

- Hedelfinger
- Große schwarze Knorpel
- Glemser

sauer

- Morellenfeuer
- Schattenmorelle

Zwetschgen

- Cacaks
- Hauszwetschge
- Wangenheims Zwetschge

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1.0.0 Dachgestaltung im Allgemeinen Wohngebiet (74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1.0 Satteldach, Dachneigung (SD, DN)
(entsprechend Eintrag im Lageplan)

a. Hauptgebäude:

SD = Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung, siehe Einschrieb im Plan, zulässig.
Ausnahmsweise können auf Erkern, Vorbauten, untergeordneten Zwischenbauten und Dachgauben andere Dachformen und Dachneigungen zugelassen werden.

b. Garagen:

Garagen, die nicht in das Hauptgebäude einbezogen sind, dürfen nur mit geneigten Dächern (z.B. Satteldächer) mit einer Dachneigung von mindestens 20° oder mit einem begrünten Flachdach hergestellt werden.

1.2.0 Dachdeckung
Bei Satteldächern ist nur Ziegeldeckung oder Betondachstein in rotem Farbton zugelassen. Die Installation von Sonnenkollektoren ist zulässig.

1.3.0 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Zwerchgiebel und Dachflächenfenster

a. Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind nur in einer Reihe des Daches mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- ihre Breite darf höchstens 2,5 m betragen, wobei die Fenster in stehenden Formaten zu gestalten sind
- die Summe der Breiten aller Dachgauben einer Gebäudeseite darf höchstens 40 % der dazugehörenden Dachlänge betragen
- zwischen den einzelnen Dachgauben muß mindestens ein Abstand von 1,0 m erhalten bleiben.
- der Abstand der Dachgaube von der Giebelseite (Ortgang) muß mindestens 1,5 m betragen.
- die Oberkante der Dachgaube muß vertikal gemessen mindestens 1,5 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.

b. Dacheinschnitte:

Dacheinschnitte und Dachbalkone sind nicht zugelassen.

c. Zwerchgiebel und Dachflächenfenster:

Zwerchgiebel und Dachflächenfenster sind zusätzlich neben Dachgauben zugelassen. Dabei darf die Summe der Breite aller Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachflächenfenster höchstens 50 % der jeweiligen Dachlänge der Gebäudeseite betragen.

Dachflächenfenster in der zweiten bzw. oberen Reihe sind nur zulässig, wenn sie je Einzelfenster nicht breiter als 1,0 m sind und die Summe ihrer Breite an einer Gebäudeseite nicht mehr als 20 % der zugehörigen Dachlänge beträgt. Dachflächenfenster sind in Material und Farbgebung einheitlich je Dachfläche zu gestalten.

1.4.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Fassadengestaltung, Verkleidung:

Die Verkleidung der Außenflächen der Gebäude ist nur in Putz oder mit Holz zugelassen. Im SO sind auch andere, nicht reflektierende Materialien als Außenfläche möglich.

1.5.0 Gebäudehöhe (§ 74 (1) 1 LBO)

a) Allgemeines Wohngebiet

Die Höhe der Traufhöhe von der festgelegten Straßenhöhe und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut darf im Mittel 5,80 m bei 2 Vollgeschossen nicht überschreiten.

b) Sondergebiet

Die Gesamthöhe der Bauwerke darf 4,50 m nicht überschreiten. Maßgebend ist das vorhandene Gelände.

- 1.6.0 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind neben Hecken und Sträuchern (keine Nadelgehölze) Einfriedigungen aus Stein max. 0,30 m zulässig.
- 1.7.0 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)
Für Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem Gelände von mehr als 0,50 m Höhenunterschied ist das Kenntnissgabeverfahren durchzuführen.
- 1.8.0 Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)
Auf jedem Gebäude ist nur eine Antenne zulässig. Parabolantennen auf Dachflächen sind der Dachfarbe anzupassen.
- 1.9.0 Freileitungen (§ 74 (1) 5 LBO und § 9 (1) 13 BauGB)
Freileitungen sind unzulässig. Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.
- 2.0.0 Begrünung und Bepflanzung (§ 74 (1) 1 LBO)
Im allgemeinen Wohngebiet sind die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Auf Ziff. 2.6.3 der bauplanungsrechtlichen Bestimmungen wird hingewiesen.
Stellplätze mit Betonrasensteinen sind zulässig.
- 2.1.0. Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)
Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze herzustellen.

C Hinweise

- 1.0.0 Die Gebäude- EFH wird aufgrund örtlich aufgenommener, anerkannter Geländeschnitte festgesetzt.
- 2.0.0 Von den Grundstücksflächen darf kein Oberflächenwasser der öffentlichen Strasse zugeleitet werden .
- 3.0.0 Grundstücksentwässerung
Die Rückstauenebenen des Kanals wird gemäss DIN 1986 (Grundstücksentwässerung) auf die Strassenoberkante festgelegt.
Die Grundstückseigentümer sind für die Rückstausicherheit ihrer Gebäude selbst verantwortlich.

Bebauungsplan
„ Lehmgrube/Riebäcker “
der Gemarkung Uhingen (Diegelsberg)
Begründung der Planung nach § 9 Abs. 8 BauGB
zum Entwurf vom 07.05. und 26.11.1999

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 Diegelsberg der Stadt Uhingen besteht nach wie vor -insbesondere für jüngere Familien- ein Bedarf an qualitativ guten Wohnbauplätzen, welche zu vertretbaren Konditionen zu erwerben sind. Um dieser Nachfrage entsprechen zu können ist es notwendig neue Bauflächen zu überplanen und zu erschließen. Mit der Planung soll auch erreicht werden, daß die vorhandene Bebauung am westlichen Ortsrand des Stadtteils abgerundet wird.

2. Einordnung in die übergeordnete Planung

Bereits am 23. November 1991 wurde die Fortschreibung des Flächennutzungsplans vom 04.01.1978 beschlossen, welche von Anfang an das Gebiet Lehmgrube-Riebäcker als Wohnbaugebiet vorsah. In allen folgenden Verfahrensstufen mit öffentlichen Auslegungen und Bürgerbeteiligungen wurde an der Gebietsausweisung festgehalten. Dabei sind nach einer zwischenzeitlichen Reduzierung der Gebietsausweisung, weder von Trägern öffentlicher Belange noch in der öffentlichen Auslegung Anregungen zur Plankonzeption vorgebracht worden. Der Flächennutzungsplan wurde am 30.09.1999 beschlossen und ist nach der Genehmigung durch das Landratsamt Göppingen am 01. Mai 1999 wirksam geworden

3. Beschreibung des Bestandes

Das Plangebiet Lehmgrube-Riebäcker liegt am westlichen Ortsrand des Stadtteils Diegelsberg, nördlich der Krapfenreuter Str. (K 1412). Hier besteht zwischen einer Gärtnerei im Osten und der Kirche mit Friedhofsanlage im Westen eine Baulücke, welche teilweise geschlossen wird. Die bestehenden Grundstücke in leichter Südhanglage bis nahezu ebener Lage werden intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Ökologische Strukturen sind im Gebiet nicht vorhanden.

4. Planungskonzeption

Mit der Planung soll ein Übergangsloser Anschluß des geplanten Neubaugebietes an die vorhandene Bebauung im Stadtteil Diegelsberg erfolgen. Gleichzeitig wird berücksichtigt, daß dieser Bereich in einer landschaftlich exponierten Lage liegt und die neu entstehenden Gebäude nicht zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen dürfen.

Bei den Baugrundstücken wird darauf geachtet, daß die Planung eine kleingliedrige Aufteilung der Bauflächen zuläßt, um breiten Schichten der Bevölkerung die Möglichkeit zu bieten, ein Bauvorhaben zu realisieren.

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

Das Sondergebiet im östlichen Teil des Plangebiets soll zur Bestandssicherung der vorhandenen Gärtnerei dienen.

5. Umfang der Erschliessung

5.1 Fahr- und Fußwegerschließung

Das Baugebiet ist ca. 0,8 ha gross, wovon ca. 0,4 ha Flächen zur Bebauung vorgesehen sind. Weitere 0,2 ha werden als Sondergebiet Gärtnerei ausgewiesen. Die Anbindung der Wohnbauflächen an die örtlichen Verkehrswege erfolgt mit einem Anschluß an die Krapfenreuter Straße (K 1412). Hierzu wird eine 4,5 m breite Fahrerschließung hergestellt. Diese reicht aus um die acht Baugrundstücke mit den möglichen 16 Wohnungen zu erschließen. Die Möglichkeit zur Herstellung eines Gehweges besteht derzeit nicht, wird aber wegen des äußerst geringen Verkehrsaufkommen auch nicht für notwendig erachtet. Sollte eine Erweiterung des Gebietes erfolgen, wird eine Straßenerweiterung sowie die Herstellung eines Gehwegs notwendig.

5.2 Ruhender Verkehr

Die Bebauungsvorschrift fordern pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze auf den Privatgrundstücken herzustellen. Dies wird damit begründet, dass im öffentlichen Straßenbereich praktisch keine Parkmöglichkeit besteht. Zum einen ist, wie bereits dargelegt, nur eine ca. 4,5 m breite Anbindung an die Krapfenreuter Straße vorhanden, auf welcher nicht geparkt werden kann. Die weitere Gebietserschließung erfolgt über eine 5,50 m breite Straße. Dort besteht aber faktisch keine Möglichkeit zum Parken. Die Straße ist durch einen ausgeprägten Kurvenbereich gekennzeichnet. Außerdem muß berücksichtigt werden, dass zahlreiche Ein- und Ausfahrten zu den Privatgrundstücken angelegt werden müssen, vor denen kein Fahrzeug abgestellt werden kann. Im Übrigen wird der Motorisierungsgrad im Gebiet sehr hoch sein. Das Plangebiet liegt am westlichen Ende des Stadtteiles Diegelsberg. Dort besteht eine äußerst schlechte Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr. Eine Bushaltestelle, welche nur zu den Hauptverkehrszeiten in den frühen Morgenstunden und nachmittags mit wenigen Bussen angefahren wird, liegt ca. 1 km entfernt. Außerdem bestehen in Diegelsberg weder Einkaufsmöglichkeiten noch sind mit Ausnahme des Kindergartens sonstige Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Die Bewohner sind deshalb fast zwingend auf ein zusätzliches Kraftfahrzeug angewiesen, um die tägliche Lebensführung bewältigen zu können.

Damit wird deutlich, dass unter Berücksichtigung der geplanten Wohnungsstruktur mit Einfamilien- und Zweifamilienhäusern in den weit überwiegenden Familien mehr als ein Fahrzeug betrieben wird.

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

Eine Bewertung der naturschutzrechtlich relevanten Eingriffe gem. § 1a BauGB wurde am 24. Juli 1998 durchgeführt. Der Bewertungsbogen ist Bestandteil des planungsrechtlichen Verfahrens. Zusammenfassend wurde festgestellt, dass durch die geplante Bebauung nur geringfügige Eingriffe in verschiedene Umweltbereiche erfolgt. Durch Festlegungen im Bebauungsplan können diese Eingriffe abgemildert bzw. ausgeglichen werden. Die Bebauungsplanung sieht vor, dass pro Baugrundstück im Wohngebiet ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten ist. Von einer Abpflanzung des Plangebietes zum Aussenbereich hin wurde zunächst abgesehen, da in den kommenden Jahren Erweiterungen der Bebauung geplant sind. Eine aus landschaftlicher Sicht notwendige Abpflanzung wird dann vorgenommen, wenn die Bebauung entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes abgeschlossen ist.

Als Ausgleich hat die Stadt zunächst im Bereich Ebersbacher Weg ein ca. 1 ha großes städtisches Grundstück mit Obstbäumen bepflanzt. Das Grundstück liegt im südlichen, talseits liegenden Bereich der Flur Diegelsberg. Die Obstbaumpflanzung gewährleistet mittel- und langfristig eine Eingrünung des Stadtteils, wobei die früher vorhandenen Obstbaumstrukturen wiederhergestellt werden. Damit ist ein ökologisch und landschaftlich mit Sicherheit höherer Ausgleich erfolgt, als die Eingriffe in die Natur durch die Bebauung im Bereich Lehmgrube/Riebäcker bewirken.

7. Begründung für die bauliche und sonstige Nutzung

7.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Baugebiete

1.1. WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr.1-5 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 in einem gewachsenen Stadtteil vermieden werden.

1.2 SO sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Im Sondergebiet sind nur sonstige der Landwirtschaft dienende, untergeordnete Nebenanlagen und Gewächshäuser zulässig.

Mit der Festsetzung soll der Bestand der angrenzenden Gärtnerei gewährleistet und gleichzeitig ausgeschlossen werden, dass im Anschluss an die künftige Bebauung Nutzungen erfolgen, welche dieser Zielsetzung entgegenlaufen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 - 20 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone - sind festgesetzt:

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse.

2.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren festgesetzt.

Maximale Traufhöhe: 5,80 m

Das arithmetische Mittel der Traufhöhen (gemessen von der festgelegten Straßenhöhe bis zum Schnitt der Aussenwand mit der Dachhaut) darf im Mittel 5,80 m nicht überschreiten.

2.2 Sondergebiet

Die Gesamthöhe der Bauwerke darf 4,50 m nicht überschreiten.

Das Maß der baulichen Nutzung, die Geschossigkeit und die Traufhöhe werden aus der angrenzenden Bebauung abgeleitet. Sie entsprechen der gewünschten künftigen städtebaulichen Situation.

Außerdem muß gewährleistet werden, dass sich die künftigen Gebäude nicht störend in die exponierte landschaftliche Situation einfügen.

Die Festlegungen der Traufhöhen resultiert aus den Geländebeziehungen und der Lage der Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsanlagen.

Die Beschränkung der Gesamthöhe im SO soll dazu führen, dass nur Gebäude erstellt werden, welche sich in die Landschaft und die umgebende Bebauung einfügen. Dabei ist bei der Festlegung der relativ niederen Gesamthöhe der Tatsache Rechnung getragen, dass nur Gewächshäuser und andere Nebenanlagen möglich sind.

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

ED = Einzel- und Doppelhäuser

Im gesamten Wohngebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Damit soll die künftige Bebauung an die vorhandene bauliche Struktur im Stadtteil Diegelsberg angeglichen werden.

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 möglich ist.

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

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

Die Nutzungsstruktur im Plangebiet soll den vorhandenen Nutzungsformen im Stadtteil Diegelsberg angeglichen werden. Dort sind bisher keine Mehrfamilienhäuser vorhanden.

Die Zulassung von einzelnen oder mehreren Mehrfamilienhäusern mit einer höheren Zahl von Wohnungen, würde die in Jahrzehnten gewachsene Struktur nachteilig beeinflussen und auch zu sozialen Spannungen führen. Auch die Erschließungs- und Infrastruktureinrichtungen würden nicht ausreichen, eine geänderte Wohnungsstruktur zu bewältigen.

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

Nebenanlagen, Garagen und Carport sind grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei dürfen Garagen und Carports parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen als Grenzbauten nicht erstellt werden. Es ist ein Mindestabstand von 2 Metern einzuhalten.

Die Baufenster sind nur so dimensioniert, daß im Regelfall die Hauptgebäude erstellt werden können. Deshalb sind die notwendigen Nebenanlagen und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Baugrundstücke reichen aus, damit bei diesen baulichen Möglichkeiten noch genügend Grün- und Gartenfläche verbleibt.

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

Die Firsthauptrichtungen sind im Plan eingezeichnet und zwingend einzuhalten.

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

8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Die Sichtfelder sind von allen sichtbehindernden baulichen Anlagen und Nutzungen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedigungen sind bis 0,8 m über der Fahrbahn zulässig.

Damit soll gewährleistet werden, dass eine verkehrssichere Zu- und Abfahrt von der Erschließungsstraße A in die Krapfenreuter Straße erfolgt.

9. 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 nichtüberbaubaren Flächen der Grundstücke Begrünungen vorzusehen, damit soll eine Durchgrünung des Plangebietes erreicht werden. Außerdem ist auf jedem Grundstück ein Obstbaum zu pflanzen.

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

Damit durch Aufschüttungen und Abgrabungen die Geländestruktur nicht nachhaltig gestört wird, sind für solche Maßnahmen Genehmigungen erforderlich.

10. Planverwirklichung

Folge, Verfahren und Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung

Das Plangebiet soll voraussichtlich im Jahr 2000 erschlossen werden. Bis dahin soll der Bebauungsplan Rechtskraft erlangen.

9. Kosten

Für die Erschließung des Gebietes wird mit folgenden Kosten gerechnet:

1. Straßenbau - Baustraße	125.000 DM
2. Ingenieurkosten, Bauleitung Vermessung	25.000 DM
3. Straßenbeleuchtung	20.000 DM
4. Kanalisation	250.000 DM
5. Wasserversorgung netto	95.000 DM
6. Umlegungskosten	25.000 DM

Gesamtaufwand für Umlegung und erstmalige Erschließung	540.000 DM
--	------------

Einnahme aus Erschließungs- und Wasserversorgungsbeiträgen	155.000 DM
--	------------

anteiliger Ersatz der Umlegungskosten	12.000 DM
---------------------------------------	-----------

Restfinanzierung	ca. 373.000 DM
------------------	----------------

Die Restfinanzierung erfolgt über den Verkauf städtischer Grundstücke im Plangebiet.

Aufgestellt:

Uhingen, den 26. November 1999

Goldmann



Sanierung der Fuchseck-, Kornberg- und Sielenwangstraße	1.210.000,- DM
Brückensanierungen	450.000,- DM
Planung Bahnüberführung Alemannenstraße	335.000,- DM
Planung Polderpumpwerk/ Schulstraße	100.000,- DM

In-Kraft-Treten von Bebauungsplänen

Bebauungsplan „Lehmgrube/Riebäcker“

Aufgrund von § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141) in der ab dem 1. Januar 1998 geltenden Fassung und § 74 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (Gesetzblatt S. 617) hat der Gemeinderat der Stadt UHINGEN am 26. November 1999 den

Bebauungsplan „Lehmgrube/Riebäcker“

als Satzung beschlossen.

Maßgebend ist der Lageplan samt Textteil der Stadtverwaltung UHINGEN vom 07. Mai/26. November 1999. Es gilt die Begründung vom gleichen Tag.

Das Plangebiet wird im Wesentlichen wie folgt abgegrenzt:

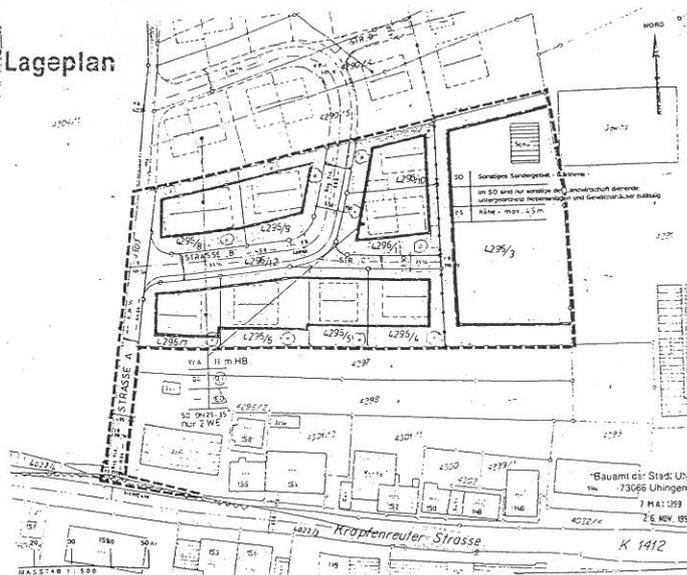
im Norden durch die Grenze des Flurstücks Parz.Nr. 4290/5

im Osten durch die Westgrenzen der Flurstücke Parz.Nr. 4291, 4297 und 4298,

im Süden durch die Nordgrenze des Flurstücks Parz.Nr. 4297,

im Westen durch die Ostgrenze des Flurstücks Parz.Nr. 4304/1

Das Plangebiet ist im nachstehenden Lageplan dargestellt (nicht maßstäblich).



Der Bebauungsplan und seine Begründung werden im Rathaus UHINGEN, Kirchstraße 2, 1. OG, 73066 UHINGEN, während der üblichen Dienststunden zur Einsicht für jedermann bereit gehalten. Weitere Auskünfte werden in Zimmer 7 erteilt.

Gesetzliche Wirksamkeitsvoraussetzungen:

1. Eine etwaige Verletzung von in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie
2. etwaige Mängel der Abwägung sind nach § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich in den Fällen der Nr. 1 innerhalb eines Jahres, in den Fällen der Nr. 2 innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (GBl. S. 578) oder von aufgrund der GemO erlassenen Verfahrensvorschriften ist nach § 4 Abs. 4 GemO in dem dort bezeichneten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung geltend gemacht worden ist.

Die Verletzungen sind schriftlich gegenüber der Stadt UHINGEN, Kirchstr. 2, 73066 UHINGEN, geltend zu machen.

Der Bebauungsplan wird mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich.

UHINGEN, 09. Dezember 1999
Stadtverwaltung

gez. Walter
Bürgermeister

In-Kraft-Treten von Bebauungsplänen

Bebauungsplan „Bergsiedlung“ (Wasserberg-, Fuchseck-, Arnold-von-Podewils-Straße)

Aufgrund von § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141) in der ab dem 1. Januar 1998 geltenden Fassung und § 74 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (Gesetzblatt S. 617) hat der Gemeinderat der Stadt UHINGEN am 26. November 1999 den

Bebauungsplan „Bergsiedlung“ (Wasserberg-, Fuchseck-, Arnold-von-Podewils-Straße)

als Satzung beschlossen.

Maßgebend ist der Lageplan samt Textteil der Stadtverwaltung UHINGEN vom 07. Mai/26. November 1999. Es gilt die Begründung vom gleichen Tag.