

Gemeinde Uhingen  
Kreis Göppingen

Begründung gem. § 9 (8) BauGB  
zum Bebauungsplan " Nassachwiesen "

I. Abgrenzung des Gebiets  
(Geltungsbereich des Bebauungsplans)

Der Bebauungsplan " Nassachwiesen " umfasst ein ca. 3,7 ha  
grosses Gebiet, welches z.T. überbaut ist.

Der Bebauungsplan grenzt

im Norden an die Parz. 4174/3 und die Wiesenstrasse  
im Osten an die Nassachtalstrasse L 1152  
im Süden an den Wassergraben Parz. 1530/2 - Nassach  
im Westen an die Nassach und an die Westgrenze der  
Parz. 4174/2.

II. Erfordernis der Planaufstellung

Die vorliegende Planung beruht auf der Notwendigkeit weitere  
Wohnbauflächen auszuweisen, zumal die nachhaltig starke  
Wohnungsnachfrage im Hauptort nicht mehr befriedigend  
gedeckt werden kann.

Die Fertigstellung der B 10 neu zeichnet sich ab. Weiter ist  
die Gemeinde Uhingen Standort eines Übergangwohnheimes.

Im Neubaugebiet " Rote Steige ", Diegelsberg herrscht eine  
rege Bautätigkeit. Mit der Überbauung des Plangebiets  
"Gallensgärten" in Baiereck wird eine Steigerung der  
Schülerzahlen erwartet.

Der Gemeinderat hat aufgrund umfangreicher Untersuchungen  
der zu erwartenden Schülerzahlen dringend die Erhöhung des  
Raumbedarfs im Schulbereich als notwendig erachtet. Dieser  
Bedarf kann zweckmässig durch Neueinrichtung einer Grund-  
schule für das Nassachtal mit Diegelsberg gedeckt werden.

Die Grundstücke entlang der Nassachtalstrasse, sollen einer geordneten Bebauung zugeführt werden. Das Plangebiet ergänzt die vorhandene Bebauung und deckt lediglich den örtlichen Bedarf.

Um die nördlich der Gaststätte eingelegten -das Plangebiet querenden- Ver- und Entsorgungsleitungen öffentlicher Fläche zu sichern, soll ein Fußweg den Gehweg an der Nassachtalstrasse mit dem Schulgelände verbinden. Die Baugrenze des nördlich anliegenden Flurstücks kann somit nach Süden erweitert werden.

Der Bebauungsplan wird Grundlage für ein Baulandumlegungsverfahren gemäss § 45 BauGB sein, sofern nicht ersatzweise privatrechtliche Vereinbarungen getroffen werden.

### III. Einordnung

Entsprechend dem Baugesetzbuch § 8 (2) wurde der Bebauungsplan aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albershausen/Uhingen vom 04.01.1978 entwickelt.

Die geplante einzügige Grundschule bildet mit einem evang. Gemeindehaus und einer Kleinspielhalle ein Ensemble, hinter der Gaststätte " Nassachmühle ". Dieser Standort ist von der Landesstrasse abesetzt.

Ein allgemeines Wohngebiet mit bis zu zweigeschossiger Bebauung bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 bzw. 0,8 wird von der Nassachtalstrasse tangiert. Die Fläche entlang dem Nassachbach bleibt als Retentionsfläche erhalten. Die dazwischen liegenden Flächen werden als Grünflächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Flachdachgaragen werden nicht zugelassen.

Die Differenzierung berücksichtigt die bestehende Bebauung.

#### IV. Bestehende Rechtsverhältnisse

- 3 -

Das Plangebiet erstreckt sich von Süden nach Norden über die Markungsflächen Uhingen und Diegelsberg.

Es ist entlang der Nassachtalstrasse zu 1/3 bebaut, im Norden schliessen sich Baugebiete an.

Im nördlichen Planbereich besteht seit 05.06.1951 eine Baulinie - unter anderem auch im bestehenden Spielplatz - welche aufgehoben wird.

#### V. Bestand innerhalb des Geltungsbereiches

##### a) Topografie

Das Gelände liegt verhältnismässig eben und wird im nördlichen Teil vom Nassachbach durchquert, der im weiteren das Plangebiet westlich tangiert und nach Süden abfliesst.

##### b) Geländebeschaffenheit und Nutzung

Der unbebaute Teil wird landwirtschaftlich genutzt (Wiesen und Ackerland). Im östlichen Bereich bestehen neben der Gastwirtschaft, Einfamilienhäuser und Hausgärten entlang der Nassachtalstrasse. Im nordöstlichen Bereich besteht ein Kinderspielplatz.

##### c) Besitzverhältnisse

Das Plangebiet ist überwiegend im Eigentum der Gemeinde Uhingen.

Die Flächen zwischen der westlichen Baugrenze und dem Bach sind durchweg in Gemeindeeigentum.

##### d) Vorhandener Baubestand

Entlang der Nassachtalstrasse im Osten bestehen einzelne Wohngebäude und eine Gastwirtschaft mit Kegelbahn.

Die Südseite entlang der Wiesenstrasse entlang der nördlichen Plangrenze ist ebenfalls bebaut.

#### IV. Bestehende Rechtsverhältnisse

- 3 -

Das Plangebiet erstreckt sich von Süden nach Norden über die Markungsflächen Uhingen und Diegelsberg.

Es ist entlang der Nassachtalstrasse zu 1/3 bebaut, im Norden schliessen sich Baugebiete an.

Im nördlichen Planbereich besteht seit 05.06.1951 eine Baulinie - unter anderem auch im bestehenden Spielplatz - welche aufgehoben wird.

#### V. Bestand innerhalb des Geltungsbereiches

##### a) Topografie

Das Gelände liegt verhältnismässig eben und wird im nördlichen Teil vom Nassachbach durchquert, der im weiteren das Plangebiet westlich tangiert und nach Süden abfließt.

##### b) Geländebeschaffenheit und Nutzung

Der unbebaute Teil wird landwirtschaftlich genutzt (Wiesen und Ackerland). Im östlichen Bereich bestehen neben der Gastwirtschaft, Einfamilienhäuser und Hausgärten entlang der Nassachtalstrasse. Im nordöstlichen Bereich besteht ein Kinderspielplatz.

##### c) Besitzverhältnisse

Das Plangebiet ist überwiegend im Eigentum der Gemeinde Uhingen.

Die Flächen zwischen der westlichen Baugrenze und dem Bach sind durchweg in Gemeindeeigentum.

##### d) Vorhandener Baubestand

Entlang der Nassachtalstrasse im Osten bestehen einzelne Wohngebäude und eine Gastwirtschaft mit Kegelbahn. Die Südseite entlang der Wiesenstrasse entlang der nördlichen Plangrenze ist ebenfalls bebaut.

- e) Vorhandene Einrichtungen des Verkehrs, der Ver- und Entsorgung
- Das Plangebiet wird durch die tangierenden Strassen Nassachtalstrasse und Wiesenstrasse erschlossen. Stichwege ermöglichen die Zufahrt zu den zurückliegenden landwirtschaftlichen Flächen.
- Von Norden nach Süden durchquert eine Hauptentwässerungsleitung  $\emptyset$  700 bzw. 800 mm das Plangebiet. Die Wasserversorgung erfolgt von der Nassachtalstrasse bzw. der Wiesenstrasse aus über den Hochbehälter Brunnenwiese  $200 \text{ m}^3$  (als Niederzone 3,5 bar).

Im südlichen Bereich des Plangebietes wird ein Regenüberlaufbecken erstellt. Die beiden Gebäude südlich des Regenüberlaufbeckens sind mit einer separaten Entwässerungsleitung vor dem RÜB an die Hauptleitung anzuschliessen.

- f) Öffentliche Einrichtungen
- Ein öffentlicher Busverkehr nach Uhingen und Göppingen ist vorhanden.
- Weiterführende Schulen sind in Uhingen ( 3 km ) vorhanden.
- Ein Kindergarten im Ortsteil Diegelsberg ist unweit des Plangebietes ( 500 m ) vorhanden.

## VI. Erschliessung und Versorgung

- a) Die Erschliessung erfolgt über die Nassachtalstrasse L 1152 bzw. Wiesenstrasse mit 2 Stichstraßen (A + B). Die Nassachtalstrasse L 1152 hat überörtliche Verbindung.
- Zum geplanten Schulhaus wird eine Stichstrasse B mit einer Wendemöglichkeit für Omnibusse angelegt, mit dazwischenliegenden Parkplätzen. Stichwege dienen zur Bewirtschaftung der dahinterliegenden landwirtschaftlichen Grundstücke. Der unweit der Bushaltestelle liegende Stichweg C bietet eine direkte Fußwegverbindung nördlich Gebäude Nassachtalstr. 71 zur Schule an.

Eine Brückenverbindung zum nördlich gelegenen Spielplatz über die Nassach ist vorgesehen. Der Zugang der Schüler von Diegelsberg erfolgt über die Wiesenstrasse, über den Gehweg entlang der Landesstrasse, Bushaltestelle, Fußweg zur Schule. Eine gefahrlose Zusteigemöglichkeit in den Schulbus ist ebenfalls vorgesehen.

b) Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist an die örtliche Wasser- und Stromversorgung angeschlossen.

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem über die örtliche Kanalisation zur Kläranlage. Das erforderliche RÜB 295 wird mit der Erschliessung des Gebietes erstellt.

Oberflächenwasser

Entlang dem Nassachbach ist eine Retentionsfläche vorgesehen.

c) Anfallender Aushub ist so wenig wie möglich abzufahren, vielmehr auf den Bauplätzen zu planieren.

## VII. Kostenschätzung und Finanzierung

Das Plangebiet ist weitgehendst erschlossen. Es entstehen nur geringe Kosten.

Strassenbau	ca. DM 100.000,--
Kanalisation	ca. DM 60.000,--
Wasserversorgung	ca. DM 30.000,--
Strassenbeleuchtung	ca. DM 21.000,--
Grünanlagen	ca. <u>DM 10.000,--</u>
Gesamtsumme	ca. DM 221.000,--

Hinzu kommt das RÜB 295 mit DM 800.000,--.

Die entstehenden Aufwendungen werden durch die öffentlich-rechtlichen Anliegerkosten weitgehendst finanziert.

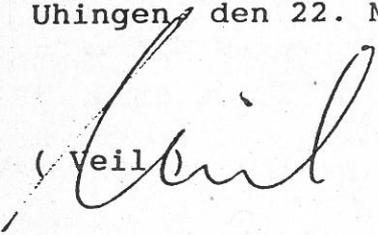
## Realisierung

- 6 -

Aufgrund der realen Bauabsichten, sowie dem vorhandenen Bedarf an Wohnungen ist mit einer zügigen Realisierung des Baugebietes zu rechnen. Die Erstellung der Bauten für Gemeinbedarf erfolgt entsprechend der Bezuschussung des Landes.

Uhingen, den 22. Mai 1992

(Veil)



Gemeinde UHINGEN  
Kreis GÖPPINGEN

Ergänzung der Begründung § 9 (8) BauGB  
zum Bebauungsplan " Nassachwiesen "

Ergänzung zu Abschnitt III Einordnung und  
Abschnitt IV bestehende Rechtsverhältnisse

Die Baugrenze im südlichen Teil des Grundstückes Parz. 4174/1 wird der erweiterten Nutzung des bereits bebauten nördlichen Grundstückes angepasst.

Im Bereich des bereits bestehenden Spielplatzes werden die bestehenden Baulinien und die Baugrenzen aufgehoben.

Die bestehende Zufahrt ist der Planung zugrunde gelegt. Damit wird östlich des Hauptkanals die Baugrenze angepasst. Die übrige Spielplatzfläche ist als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

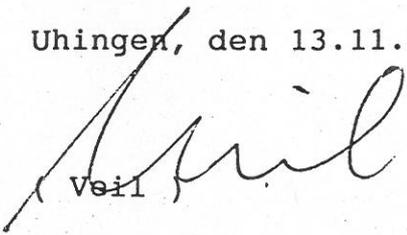
Ergänzung zu Abschnitt VI Erschliessung und Versorgung

b) Das Grundwasser ist zu schützen. Eine ständige Absenkung ist unzulässig. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz legt den mittleren Grundwasserstand auf 2,0 m unter Gelände fest.

Die EFH ist deshalb so festzulegen, daß die Kellersohle über dem Grundwasserstand zum liegen kommt, oder müssen die Untergeschosse als wasserdichte Wanne hergestellt werden.

Entlang der Entsorgungsleitungen sind Sperrriegel einzubauen.

UHINGEN, den 13.11.1992

  
( Veil )

## Bebauungsplan " Nassachwiesen "

Darstellung der allgemeinen Ziele und Zwecke nach  
§ 3 (1) BauGB

Der Flächennutzungsplan Albershausen/Uhingen vom 04.01.1978 sieht eine Erweiterung der Wohnbaufläche zwischen Nassachtalstraße und westlich liegender Nassach südlich von Nassachmühle vor. Der westliche Teil des Plangebietes eignet sich nicht zur Überbauung mit Wohnhäusern, da für die Nassach Retentionsflächen ausgewiesen sind.

Das Plangebiet, ca. 3,7 ha groß, liegt in der Talaue und schließt die nördliche sowie östliche Randbebauung mit ein. Die am Westrand entlang fließende Nassach grenzt auch im Süden das Plangebiet ab. In der Längsrichtung durchschneidet von Norden nach Süden der Hauptsammler Nassachtal das Plangebiet.

Es besteht dringender Raumbedarf im Schulbereich. Umfangreiche Untersuchungen der zu erwartenden Schülerzahl haben ergeben, daß dieser Bedarf zweckmäßig durch Neueinrichtung einer Grundschule für das Nassachtal und Diegelsberg gedeckt wird. Als Standort hinsichtlich Beförderung und Verkehrssicherheit bietet sich eine Schulbaufläche hinter der Gaststätte "Nassachmühle" an.

Geplant wird eine einzügige Grundschule, an dessen Tangenten Wohnhäuser und eine Gaststätte vorhanden bzw. geplant sind. Zweigeschossige Bauweise ist vorgesehen.

Auch die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken wird berücksichtigt. Entlang der Nassachtalstraße ist eine Ergänzung der Wohnbebauung geplant, wobei eine ausreichende Besonnung der Gebäude zu Grunde gelegt wird.

Eine Brückenverbindung zum nördlich gelegenen Spielplatz über die Nassach und gleichzeitigem Zugang der Schüler von Diegelsberg über die Wiesenbachstraße ist ohne Überquerung der Landesstraße möglich. Eine gefahrlose Zusteigemöglichkeit in den Schulbus ist vorgesehen.

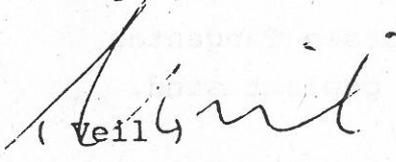
Um eine sinnvolle bauliche Gestaltung der Schulanlage ermöglichen zu können, werden bodenordnende Maßnahmen in geringfügigem Umfang notwendig.

Als Haupterschließungsstraße ist die Landesstraße 1152 (Nassachtalstraße) mit Gehweg voll ausgebaut, samt Bushaltestellen. Durch eine Stichstraße mit Buswendemöglichkeit soll das Schulgelände erschlossen werden. Versorgungsleitungen sind vorhanden.

Das Plangebiet ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und grenzt

im Norden	an die Wiesenstraße
im Osten	an die Nassachtalstraße L 1152
im Süden	an den Wassergraben 2/Nassach
im Westen	an die Nassach und an die Westgrenze des Grundstückes 174/2.

Uhingen, 12. Oktober 1990

  
(Veil)  
Ortsbaumeister