

UHINGEN

LANDKREIS GÖPPINGEN



Gemeinde-Exemplar

BEBAUUNGSPLAN M = 1:500

NASSACHWIESEN

ORTSBAUAMT:

BÜRGERMEISTERAMT:

22. MAI. 92

UHINGEN, DEN m. Erg. 13. NOV. 92

GEFERTIGT :

BAUAMTSLEITER

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 (1) BauGB) am... 12. 10. 1990
BEKANNTMACHUNG DES ENTWURFS IM AMTSBLATT Nr. 42 vom... 20. 10. 1990
FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BauGB) vom... 22. 10. 90 bis... 05. 11. 1990
ÖFFENTLICH AUSGELEGT (§ 3 (2) BauGB) vom... 15. 06. 92 bis... 15. 07. 1992

SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 BauGB, § 73 LBO) am... 13. 11. 1992
ERKLÄRUNG DER UNBEDENKLICHKEIT (§ 11 BauGB) am... 14. 7. 1993

AUSGEFERTIGT UHINGEN, den 23. 12. 92 BÜRGERMEISTER...
BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT (§ 12 BauGB) Nr. 28 vom... 17. Juli 1993
RECHTSVERBINDLICH ab... 17. Juli 1993

UHINGEN, den... 17. Juli 1993

BÜRGERMEISTER...

In Ergänzung des Plans gelten folgende textliche Festsetzungen:

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

1. Bauliche Nutzung (§ 9 (1) BauGB)
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung Siehe Einschrieb im Plan (§ 4 BauNVO)
 - 1.11 Ausnahmen § 4 (3) 2-5 sind nicht zugelassen
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung Siehe Planeinschrieb
 - 1.3 Zahl der Vollgeschoße Siehe Einschrieb im Plan
2. Bauweise (§ 9 (1) BauGB u. § 22 (4) BauNVO)
 - 2.1 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB) Siehe Einschrieb im Plan
Die im Plan angegebenen Firsthaupttrichtungen sind zwingend einzuhalten
3. Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB) Das festgesetzte Leitungsrecht für Ver- und Entsorgung berechtigt die Gemeinde Uchingen, Versorgungsträger unterirdisch in dieser ausgewiesenen Fläche Leitungen einzulegen oder einlegen zu lassen.
Siehe Planeinschrieb
Die mit Pflanzgebot belegten Flächen sind mit landschaftsbezogenen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.
(siehe beiliegende Pflanzliste)
4. Pflanzgebot und Pflanzbindung (§ 9 (1) 25 a + b BauGB)
5. Böschungen (§ 9 (1) 26 BauGB) Die für den Straßenbau notwendigen Böschungen sind entsprechend dem Eintrag im Lageplan auf den jeweiligen Privatgrundstücken zu dulden.
- ~~6. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) BauGB)~~ Aufschüttungen und Abgrabungen über festgesetztem Gelände sind bis zu 50 cm zulässig.
7. Garagen und Stellplätze
 - 7.1 Nach § 9 (1) 4 BauGB i.V. m. § 12 BauNVO Flachdachgaragen und Garagen parallel zur Straße als Grenzbauten sind nicht zulässig.
 - 7.2 Stellplatzhinweis Zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Garagen ist ein Mindestabstand (Stauration) senkrecht zur Straße von mind. 5,00 m einzuhalten. 2 Stellplätze je WE sind vorzusehen.

1. Dachform (§ 73 (1) LBO)

Siehe Planeinschrieb
Satteldächer mit Krüppelwalm, Dachauf-
bauten max: $1/2$ Dachlänge, Schleppdach
außen, Zwerchgiebel,
mind. 20° , Dächer sowie Dacheinschnitte
mit Abstand von mind.
Abwalmungen etc. 1g und 50 cm unterhalb
und Solarzellen sind zulässig.
1,50 m zum Ortgar
dem Dachfirst sind

2. Gebäudehöhe (§ 73 (1) LBO)

gemessen von der
Die Traufhöhe (g
festgelegten Geländeoberkante bis
zum Schnitt der Aussenwand mit der
Dachaussehnhaut) darf im Mittel
schreiten bei II Stock.
6,90 m nicht über

3. Äussere Gestaltung (§ 73 (1) LBO)

Verkleidungen aus
Aussenwände mit Kunststoff- oder Metallplatten sowie
glänzendem und reflektierendem Material
sind unzulässig. Für die Dachdeckung
sind Farben in den Tönen rot u. rot-
braun zulässig.

4. Antennen (§ 73 (1) 3 LBO)

Auf jedem Gebäude ist nur eine
Antenne zulässig.

5. Freileitungen (§ 73 (1) 4 LBO -
§ 9 (1) 13 BauGB)

Freileitungen sind unzulässig.
Niederspannungsleitungen sind zu
verkabeln.

6. Einfriedigungen (§ 73 (1) 5 LBO)

Entlang der öffentl. Verkehrsflächen
sind neben Hecken und Sträuchern
Einfriedigungen aus Stein max. 0,30 m
zulässig.

7. Begrünung und Bepflanzung
(§ 73 (1) 5 LBO)

Die nicht überbaubaren Grundstücks-
flächen und Pflanzstreifen entlang der
Straße sind als Grünflächen anzulegen
und zu unterhalten. Auf jedem Grundstück
ist mind. 1 Baum zu pflanzen. Einheimische
Bäume und Sträucher sind zu bevorzugen.
(siehe Pflanzliste)
Stellplätze mit Betonrasensteinen sind
in Flächen mit Pflanzgebot zulässig.

C. HINWEISE

1. Die EFH der Gebäude wird auf Grund von örtlich aufgenommenen und anerkannten Geländeschnitten festgesetzt.
2. Bei der Bebauung sind die besond. geologischen Gegebenheiten zu berücksichtigen. Eine Baugrunduntersuchung hat zu erfolgen.
Der Aushub ist auf dem Grundstück zu verteilen.
3. Von den Grundstücksflächen darf kein Oberflächenwasser der öffentlichen Straße zugeleitet werden.

(3)

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 Grundschule 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 $\varnothing$ 700 bzw. 800 mm das Plangebiet. Die Wasserversorgung erfolgt von der Nassachtalstrasse bzw. der Wiesenstrasse aus über den Hochbehälter Brunnenwiese 200 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.

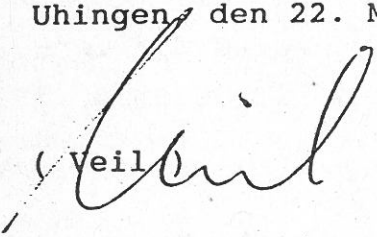
Realisierung

- 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)

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'Veil', is written over the printed name '(Veil)'.

Gemeinde Uchingen
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 Sperriegel einzubauen.

Uchingen, 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.

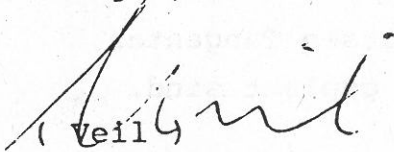
Um eine sinnvolle bauliche Gestaltung der Schulanlage ermöglichen zu können, werden bodenordnende Maßnahmen in geringfügigem Umfang notwendig.

Als Haupteerschließungsstraße 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