

Bebauungsplan " Oberdorf-Feuerwehr" der Gemarkung Uhingen

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB zum Entwurf vom 04.12.98 und 07.05.99

1. Erfordernis der Planaufstellung

Das bisherige Betriebsgebäude der Freiwilligen Feuerwehr Uhingen in der Oberdorfstraße erfüllt nicht mehr die Erfordernisse hinsichtlich der Größe, Funktionalität und der technischen Ausstattung. Um den heutigen und zukünftigen Ansprüchen einer modernen, zuverlässigen und einsatzstarken Feuerwehr gerecht zu werden, ist der Neubau eines Feuerwehrmagazines notwendig. Die vorliegende Planung soll die Funktionalität des neuen Gebäudes, dessen städtebauliche Einordnung in die vorhandene Bebauung und die Anordnung des Neubaus sowie die Voraussetzung zur Änderung der Straßenführung der Oberdorfstraße schaffen. Außerdem wird eine mögliche Erweiterung des evang. Kindergartens geregelt und die vorhandene Bausubstanz erfaßt.

2.. Einordnung in die übergeordnete Planung

Der derzeit noch gültige Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albershausen/Uhingen genehmigt am 04.01.1978, weist für den Planungsbereich ein Mischgebiet sowie den bisherigen Standort des Feuerwehrmagazins sowie den Kindergarten aus.

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde ein erweitertes Areal als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Der gemeinsame Ausschuß der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albershausen/Uhingen hat den Plan beschlossen. Dieser liegt derzeit beim Landratsamt Göppingen zur Genehmigung.

Von Trägern öffentlicher Belange sind gegen die Gebietsausweisung keine Bedenken und Anregungen vorgetragen worden.

Die Planung ist somit aus dem gültigen Flächennutzungsplan und der noch ungenehmigten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3. Beschreibung des Bestandes

Das Plangebiet Kirch- / Oberdorfstraße liegt im Ortskern der Stadt Uhingen.

Die umgebenden Nutzungen bestehen aus einem kleinen Gewerbebetrieb, einem Kindergarten und dem bestehenden Feuerwehrmagazin. Als planungsrechtliche Grundlage besteht derzeit noch der nichtqualifizierte Baulinienplan „Oberdorf“, genehmigt am 8. Feb. 1962, der mit diesem Bebauungsplan aufgehoben wird.

4. Umfang und Erschließung

Das Baugebiet ist ca. 0,7 ha groß und umfaßt die Flurstücke 140 Kirchstraße (teilweise), 169/2, 170/1 Oberdorfstraße (teilweise), 170, 170/2, 171/1, 171/2, 178/2, 178/3, 178/30

Die Oberdorfstrasse wird neu über die Flst. 171/1 und 171/2 (früher Kirchstrasse 5 u. 7) an die Kirchstrasse angebunden. Dadurch wird die verkehrssicherheitstechnisch notwendige Trennung ausrückender Einsatzfahrzeuge vom Erschliessungsbereich des Kindergartens und eine weitgehende Trennung des Verkehrs einrückender Feuerwehrleute und ausrückender Feuerwehrfahrzeuge erreicht.

Die Oberdorfstrasse mit Einmündung in die Sparwieser Straße (K 1416) bleibt bis zum Beginn der ausgewiesenen Fläche für den Gemeinbedarf öffentliche Verkehrsfläche. Die Erschließung des gewerblichen genutzten Grundstücks Oberdorfstraße 1 kann weiterhin über diese Straße sowie ein Geh- und Fahrrecht ohne Einschränkungen erfolgen.

4. Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG und §§ 1-15 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan

1.1 MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO nicht zulässig.

Begründung

Die Unzulässigkeit der aufgeführten Nutzungen ist in der städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Uhingen begründet, diese Nutzungen an einer städtebaulich geeigneteren Stelle zuzulassen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten im Mischgebiet resultiert aus der Rücksichtnahme auf den im Plangebiet vorhandenen Kindergarten und auf die angrenzende Wohnnutzung.

1.2 SO - Sondergebiet (§ 11 Bau NVO)

Ausgewiesen sind Flächen zur Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses sowie zur Erhaltung und Erweiterung des bestehenden Kindergartens, welcher derzeit von der evangelischen Kirchengemeinde betrieben wird. Entsprechende Voruntersuchungen haben ergeben, dass der Standort des Feuerwehrmagazines in der Oberdorfstraße in verschiedener Hinsicht der geeignetste aller möglichen Alternativen ist. Die Anordnung des Gebäudes und damit des Betriebsablaufes wurde so gewählt, dass angrenzende Wohn- und Geschäftsnutzungen auch im Einsatzfall nicht bzw. nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

Entsprechend der Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Geschossigkeit und Traufhöhe.

Maximale Traufhöhe: 6,90 m

Die Höhe der Traufhöhe wird von der festgelegten Straßenhöhe und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut gemessen.

Begründung:

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wurde abgeleitet aus der Untersuchung der bestehenden und angrenzenden Bebauung, der notwendigen Nutzungen und des gewünschten sowie möglichen städtebaulich vertretbaren Bauvolumens in diesem Bereich.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Zulässig ist offene Bauweise.

Begründung:

Besondere Festsetzungen der Bauweise bedarf es nicht, zumal Baukörper in verschiedenster Bauweise im Plangebiet und der näheren Umgebung vorhanden sind.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die im Plan dargestellten Baugrenzen und Baulinien festgelegt.

Begründung

Die überbaubare Grundstücksfläche ist so festgesetzt, dass sie zum einen Gestaltungsspielraum bietet, zum anderen die städtebaulichen Zielsetzungen ein ansprechendes, einheitliches Erscheinungsbild, Gewährleistung der vorhandenen öffentlichen und gewerblichen Nutzungen und Freihaltung des Filsufers ermöglicht. Gesichert werden auch die Spielfläche des Kindergartens und der Betriebshof der Feuerwehr.

5. Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. §§ 14 und 23 BauVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. an den dafür festgesetzten Stellen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

Begründung

Diese Festsetzung dient der Sicherung der Freibereiche im dicht bebauten innerstädtischen Gebiet und zur Verhinderung einer ungeordneten Streubebauung.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB i.V.m. § 74LBO)

6.1 Erhaltungsbindungen für Bäume

Die im Planbereich vorhandenen Bäume sind zu erhalten. Muss ein Baum beseitigt werden, so muss an gleicher Stelle ein Baum gleicher Art gepflanzt werden. In jeder

Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume gem. DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.

Begründung:

Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die verschiedenen Funktionen, wie Aufheizen von Teilen der Straße und Fassaden, Produktion von Verdunstungskälte, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, Bindung von Straßen- und Industriestaub, Aufnahme von Niederschlagwasser, Reduzierung des Wasserabflusses, Lebensraum für Vögel und Insekten erfüllt. Die wenigen vorhandenen Gehölze sollen geschützt werden, damit sie diese Aufgaben erfüllen können.

6.2 Gestaltung der Grünflächen

Die ausgewiesenen Grünflächen sind gärtnerisch dem Ortscharakter entsprechend zu gestalten oder zu begrünen.

5. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

1. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform/-neigung

Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung zwischen 30° und 55°. Abweichungen von der Dachneigung und -form können zugelassen werden:

für untergeordnete Dächer, z.B. Dachgauben, Abwalmungen, Zwerchgiebel, etc.

Begründung:

Die Festsetzung der Dachform und Neigungsbereiche beruht auf der Untersuchung der Umgebungsbebauung und des Bestandes sowie dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild.

1.2 Dachform Garagen

Garagen sind mit geeigneten Dächern zu erstellen. Ebenfalls zulässig sind Garagen mit begrünten Flachdächern.

Begründung

Die Festsetzung der Dachform der Garagen soll zu einer einheitlichen und ansprechenden Gestaltung führen.

1.3 Dachdeckung

Zulässig sind Ziegel oder Dachsteine in rotem Farbton; die Installation von Sonnenkollektoren ist zulässig.

Begründung:

Die Festsetzungen sollen zu einer einheitlichen und ansprechenden Gestaltung führen. Sonnenkollektoren sind vertretbar, weil sie zu einer umweltschonenden und schadstofffreien Energiegewinnung bzw. -verwendung beitragen.

1.4 Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten sind nur in einer Reihe des Daches zugelassen. Dacheinschnitte und Dachbalkone können nicht hergestellt werden. Zwerchgiebel und Dachflächenfenster sind zusätzlich neben Dachgauben möglich.

Begründung:

Damit keine unruhige Dachlandschaft entsteht, die nachteilig auf das städtebauliche Erscheinungsbild wirkt, sind hinsichtlich der Dachaufbauten und Dacheinschnitte entsprechende Festsetzungen getroffen.

2. Äußere Gestaltung der Gebäude und der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Materialien

Die Gebäudeaußenflächen sind nur in Putz oder mit Holz zugelassen.

Begründung:

Durch die Beschränkung der Anzahl der Materialien für die Gebäude soll ein einheitliches Bild geschaffen werden, in dem auch die nachbarlichen Belange berücksichtigt sind.

6. Belange des Umweltschutzes

Belange des Umweltschutzes sind nicht berührt. Es finden auch keine Eingriffe in Natur und Landschaft statt.

7. Kosten und Finanzierung

Die Finanzierung der Umgestaltung der Erschließungsstraßen und der umgebenden öffentlichen Flächen wird von der Stadt Uhingen im Rahmen der laufenden Haushalte übernommen. Erschließungskosten für Anlieger fallen nicht an. Die Gesamtkosten betragen:

Kanalherstellung	80.000 DM
Wasserversorgung	60.000 DM
Geänderte Führung der Oberdorfstraße	270.000 DM
Geänderte Erschließung Neubau Feuerwehr	190.000 DM
<hr/>	
Erschließungskosten insgesamt	600.000 DM

Uhingen, den 04.12.98 und 07.05.99

Goldmann
Stadtverwaltung

Walter
Bürgermeister