

Gemeinde Uhingen
Kreis Göppingen

Vorlage zur GR-Sitzung
am 12. März 1982 TOP 2

Bebauungsplan
" Rote Steige "
Diegelsberg

Begründung nach § 2 a (2) BBauG

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt. Der FNP stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Bereits 1970 war vorgesehen, im vorgenannten Gebiet, Bauland auszuweisen; deshalb wurde für das nordwestliche Teilgebiet 1971 ein Bebauungsplanentwurf angefertigt, dem Technischen Ausschuss vorgelegt und 1972 zur Planaufstellung vorbereitet.

Der dringende Bedarf an Eigenheimen mit geringer Grundstücksfläche veranlasst die Gemeinde, ein weiteres Gebiet der Wohnbebauung zuzuführen.

Die Beurteilung der bestehenden Gebäude erfolgte bisher nach § 33 bzw. 34 BBauG.

Zur Sicherung der Wohnbauflächen sowie zur Ergänzung ist es notwendig, den Bebauungsplan " Rote Steige " aufzustellen, um das Baugelände ordnungsgemäss erschliessen zu können.

Das Gelände - ein Südhang - ist nördlich mit Wohnhäusern bebaut; im Süden steht ein Hotel, von ausserhalb des Plangebiets erschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 3,8 ha.

Im Norden die Strasse " Rote Steige "

Im Westen angrenzend an die Kreisstrasse Nr. 1412 und durchschneidet die Grundstücke Parz. 141/2 (9/10); 141/3 (1/2); 141/4 (1/3); 142 (1/3); 143 (9/10); 147 (1/2);

Im Süden werden die Grundstücke Parz. 148 (2/3); 161 (4/5); 162 (7/8); 159 (1/2);

Im Osten z.T. Parz. 157 (1/3); 164/1 (2/3); 166 (11/12)

Die betroffenen Grundstückseigentümer werden baldmöglichst zu

einer Planerläuterung und Anhörung eingeladen.

Die Beteiligung Träger öffentlicher Belange wird eingeleitet nach § 2 (5) BBauG.

Im Plangebiet - vorwiegend als Wohngebiet gedacht - ist WA vorgesehen, um kleinere Betriebe der Dienstleistung zulassen zu können.

Die offene Bebauung wechselt mit Doppelhäuser, aber nicht höher als I + IU. Im stark frequentierten Bereich Ecke Strasse A und Rote Steige ist II-geschossige Bauweise prägnanter.

Im Westteil des Planungsgebiets sind Terrassenhäuser vorgesehen, um auf die gezwungenermassen - Baugrenze 20 m Abstand zur Kreisstrasse - tiefen Grundstücke eine konzentriertere Bebauung und damit bessere Ausnützung der Parzelle zuzulassen.

Das Baugebiet kann auf der West- und Ostseite - bei Fortschreibung des FNP - um ca. 20 Wohneinheiten erweitert werden.

Dem Hotel auf der Südseite wird eine geringe aber ausreichende Vergrösserungsmöglichkeit zugelassen. Die Belästigung der Anwohner bleibt somit gering. Ohnehin erfolgt die Erschliessung von der Kreisstrasse unterhalb des Planungsgebiets aus.

Die Strasse A, als Haupterschliessungsstrasse durch das Gebiet führend, ist dem Gelände weitgehendst angepasst; dennoch ist es notwendig bergseits Einschnitte und talseits Auffüllungen vorzunehmen, Stützmauern können die Geländeeingriffe verkürzen. Die Fahrbahn muss auch aus verkehrstechnischen Gründen (Begegnungsverkehr in der Kurve) 6,50 m breit angelegt werden. Ein beidseitiger Gehweg wird nicht für notwendig erachtet, deshalb aber der einseitige Gehweg 2 m breit gewählt.

Die Strasse B soll nur dem Anliegerverkehr dienen und als Wohnstrasse 5 m breit ausgeführt werden. Sie endet stumpf und erhält keine Wendeplatte.

Im gesamten Plangebiet werden 1,5 Einstellplätze für jede Wohneinheit verlangt, um das Parken auf der Strasse weitgehendst einzuschränken.

Die Garagen sind entweder in den Hang einzubauen oder im Untergeschoss mit Terrassenbenützung zu gestalten.

Weiter bleibt die Möglichkeit die Garage in die Dachhaut des Hauptgebäudes mit einzubeziehen.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Freileitungen werden nicht zugelassen.

Um pro Gebäude nicht mehr als eine Antenne zu erhalten sind bei Häusergruppen und den Terrassenhäusern Gemeinschaftsantennen einzubauen.

Die Wasserversorgung kann über die angrenzende Mittelzone versorgt werden (Wasserdruck ca. 4,5 bar).

Die Entsorgung wird teilweise durch Leitungsrecht - über freiem Feld - gesichert und in einer Tiefe geführt, so daß die anliegenden Grundstücke im Freispiegelgefälle entwässert werden können.

Entlang der Kreisstrasse an der nördlichen und südlichen Planungsgrenze ist ein Pflanzstreifen mit Pflanzgebot vorgesehen, der gleichzeitig als Immissionsschutz zur Strasse hin dient.

Der ausgewiesene Kleinkinderspielfeld nördlich des Hotels ist ebenfalls mit einem Pflanzstreifen gegen die steile Böschung gesichert.

Realisierung des Bebauungsplans : ca. 3,8 ha davon 15 % öffentliche Fläche

32 Gebäude in eingeschossiger Bauweise

3 Gebäude in zweigeschossiger Bauweise

8 Wohneinheiten als Terrassenhäuser

1 Hotel garni (vorhanden)

bei Einbeziehung der Einliegerwohnungen ergeben sich ca. 62 Wohneinheiten.

Erschliessung :

Strasse A	ca. 400 m + 270 m Gehweg	ca. 2600 qm + 540 qm
Strasse B	ca. 125 m	ca. 625 qm
Strasse C	ca. 150 m	ca. 1000 qm

Kosten der Strasse :

Strasse	Kanal	Wasser	Beleuchtung		
570.000,--	260.000,--	100.000,--	20.000,--	A	950.000,--
80.000,--	90.000,--	40.000,--	10.000,--	B	220.000,--
280.000,--	50.000,--	50.000,--	10.000,--	Rote	
				Steige	390.000,--
Spielplatz				ca.	20.000,--
Summe der Erschliessungskosten					ca. 1.580.000,--

Beschlussvorschlag:

Dem Bebauungsplanentwurf vom 12.3.1982 entsprechend dem Entwurf des Ortsbauamtes wird zugestimmt und die Aufstellung des Bebauungsplans " Rote Steige " nach § 2 (1) BBauG beschlossen.

Uhingen, den 4. März 1982

(Veil)



gesehen:



(Walter)

Bürgermeister

Gemeinde Uhingen
Kreis Göppingen

B e g r ü n d u n g

gem. § 9 Abs. 8 BBauG zum Bebauungsplan " Rote Steige " Diegelsberg

1. Abgrenzung des Plangebietes

(Geltungsbereich des Bebauungsplanes)

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst ein ca. 3,3 ha grosses Gebiet.

Der Geltungsbereich grenzt

im Norden an die nördliche Grenze der Strasse " Rote Steige "

im Osten werden die Parz. 166, Parz. 164/3 ; Parz. 157, 157/1 u. 157/2
durchschnitten

im Süden grenzt der Bereich an die Nordgrenze der Parz. 159, 160,
162 und 161 sowie

im Westen an die Ostgrenze der Parz. 147, 142, 143, 141/2,
141/3, 141/4 und die Kreisstrasse 1412;

weiter sind ca. 3 ar der Parz. 175 mit einbezogen.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Planung wird ein, als Abrundung zur bestehenden Bebauung,
vorgesehener Bereich der baulichen Ordnung zugeführt. Die bestehenden
Gebäude wurden nach § 33 u. 35 BBauG beurteilt.

Weiter besteht eine starke Nachfrage nach Bauland und Bedarf an Ein-
familienhäusern.

Der Bebauungsplan wird Grundlage für ein Baulandumlegungsverfahren
gem. §§ 45 ff BBauG sein, sofern nicht ersatzweise privatrechtliche
Vereinbarungen getroffen werden.

3. Einordnung

Entsprechend dem BBauG § 8 (2) wurde der Bebauungsplan aus dem ge-
nehmigten FNP Albershausen - Uhingen vom 1.4.1978 entwickelt, der
das Plangebiet als Wohngebiet darstellt.

Die Festsetzung WA als I + U Geschossigkeit entspricht der örtlichen
Gegebenheit, wobei im Süden das vorhandene Hotel berücksichtigt wird;
eine Erweiterung wird nicht vorgesehen.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Mehr als 2/3 des Plangebietes ist unbebaut. Am Südrand des Plangebiets steht ein Hotel von ausserhalb des Plangebiets erschlossen. Die nördlich des Hotels angelegte Bepflanzung bildet eine Abschirmung zum Wohnbereich.

Am nördlichen Rand liegt die Strasse " Rote Steige ", überwiegend als Feldweg hergestellt. Sie dient als Sammelstrasse der nördlich und südlich liegenden Wohnbebauung.

Im nordwestlichen Teil des überplanten Gebiets bestehen eingeschossige Wohnhäuser, die von der " Roten Steige " erschlossen werden. Ein Teil der an das Plangebiet anschliessenden Grundstücke können nur durch Überfahren der überplanten Parzellen erreicht werden; dem entsprechend sind Zufahrten sicherzustellen.

5. Bestand innerhalb und ausserhalb des räumlichen Geltungsbereich

a) Topografie

Das Gelände fällt von Nordwesten nach Südosten teilweise stark ab. Es befindet sich in guter Lage mit Sicht auf die Bergkette des Albtraufs.

b) Geländebeschaffenheit

Der freie Teil des Plangebiets besteht z.T. aus Baumgrundstücken und landwirtschaftlichen Flächen. Der Baugrund besteht aus Knollenmergel und überschüttetem Stubensandstein.

c) Besitzverhältnisse

Die Grundstücksflächen sind überwiegend in Privatbesitz.

d) Baubestand

In der Nordwestecke des Plangebiets bestehen 3 Einfamilienwohnhäuser, sowie ein Hotel-Garni im Süden.

e) Verkehr

Die " Rote Steige " mündet westlich in die Kreisstrasse K 1412. Ein öffentlicher Busverkehr nach Uhingen ist vorhanden.

f) Ver- und Entsorgung

Eine Entsorgung vom Ortsteil Diegelsberg über Mischkanalisation erfolgt zur Kläranlage Uhingen.

Die Wasserversorgung Diegelsberg ist in Hoch- u. Mittelzonen

unterteilt. Das Gebiet " Rote Steige " ist an der Mittelzone (Behälter Brunnenwiesen) angeschlossen (ca.3,5 bar).

- g) Ein Kinderspielplatz ist unweit des Plangebiets neben dem Kindergarten(ca. 100 m)vorhanden.
- h) Die für den Ortsteil Diegelsberg zuständige Grundschule Uhingen ist mit dem Schulbus erreichbar.

6. Erschliessung und Versorgung

- a) Die Erschliessung nach aussen erfolgt über die Strasse " Rote Steige " in die Kreisstrasse K 1412, die ihrerseits mit L 1152 verbunden ist. Diese Haupteerschliessungsstrasse mit 6,50 m Breite wird mit wechselseitigem Gehweg(1,50 m)angelegt.
- b) Die Strasse " A " im Oval geführt und westlich (oben) sowie östlich (unten) an die Rote Steige angeschlossen, dient mit 5,50 m Breite und einseitigem 1,50 m breitem Gehweg als Sammelstrasse im Plangebiet.
Die kurzen Stichwege " B ", " C " und " D " als Geh- und Fahrwege mit einer Breite von 4,5 m, erschliessen zurückliegende Grundstücke zur Strasse " A ".
- c) Das Gebiet kann an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und mit Strom versorgt werden. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Vorkommendes Quellwasser wird über eine separate Ableitung dem Nassachbach zugeführt.
Eine Gasversorgung besteht nicht.
Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Göppingen.

- 7. Das Plangebiet rundet eine vorhandene Bebauung ab. Die Einzelbebauung wurde nach dem Gesichtspunkt einer guten Besonnung ausgerichtet und ist als eingeschossige Bebauung mit Untergeschossausbaumöglichkeit konzipiert. Entlang der Kreisstrasse ist ein Pflanzstreifen mit Pflanzgebot vorgesehen, der auch als Immissionsschutz des Verkehrs dient. Zum Übergang in das freie Gelände und auch als Abschirmung zum Hotel, ist auf der Südseite des Gebiets ebenfalls ein Pflanzstreifen vorgesehen.

8. Kostenschätzung und Finanzierung

Die Erschliessungskosten sind nachstehend dargestellt und überschlägig ermittelt.

Strassenbau	DM	840.000,--	(einschl. Rote Steige)
Kanalisation	DM	450.000,--	
Wasserleitung	DM	180.000,--	
Strassenbeleuchtung	DM	45.000,--	
	DM	1.515.000,--	

Die Finanzierung verteilt sich wie folgt:

Erschliessungsbeiträge	DM	1.100.000,--
Eigenmittel der Gemeinde	DM	415.000,--
	DM	1.515.000,--

Uhingen, den 20.1.1984


(Veil)