

Gemeinde UHINGEN  
Kreis GÖPPINGEN

15

**Begründung gemäß § 9 (8) BauGB  
zum Bebauungsplan Altenzentrum/Jahnstraße  
1. Änderung**

**I. (Geltungsbereich des Bebauungsplans)**

Der Bebauungsplan Altenzentrum/Jahnstraße umfaßt ein ca. 0,5 ha  
grosses Gebiet, welches nicht überbaut ist.

Der Bebauungsplan grenzt

im Norden an die Südgrenze des Fußweges der Wurmbergstraße  
im Osten und Süden an die Alemannenstraße bzw. an die Jahnstraße  
im Westen an die Ostgrenze des Flurstücks 1064/46.

**II. Erfordernis der Planaufstellung**

Die vorliegende Planung beruht auf der Notwendigkeit, weitere Wohnbau-  
flächen auszuweisen und diese einer geordneten Bebauung zuzuführen.  
Dazu kommt die nachhaltig starke Nachfrage nach Miet- bzw. Eigentums-  
wohnungen und Wohnbaugrundstücken, zumal sich die Fertigstellung der  
B 10 neu abzeichnet und die Gemeinde Standort eines Übergangwohnheimes  
ist.

Dieser Planentwurf deckt lediglich den örtlichen Bedarf, der durch den  
Zustrom von Aus- und Übersiedlern in den letzten Monaten weiter ver-  
schärft wurde.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### III. Einordnung

Entsprechend dem BauGB § 8 (2) wurde der rechtskräftige Bebauungsplan "Altenzentrum/Jahnstraße" vom 20.3.1976 mit dem genehmigten Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albershausen/Uhingen vom 4. 1. 1978 entwickelt.

Eine Erweiterung des Altenzentrums und der Neubau eines Ev. Gemeindehauses ist nicht mehr vorgesehen, so daß die Fläche ausschliesslich für Wohnen und Ladengeschäft zur Verfügung steht.

Die Festsetzungen WA - Allgemeines Wohngebiet - entsprechen der nördlich anschliessenden Bebauung und gehen weitgehendst mit den bestehenden Festsetzungen konform.

### IV. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der bestehende Bebauungsplan weist für das Plangebiet, in einer Einheit mit dem Flächennutzungsplan Gemeinbedarfsflächen aus mit Wohnungen und Ladengeschäften. Der bestehenden Bebauungsplan "Altenzentrum/-Jahnstraße" ist seit 20. 3.1976 rechtskräftig. Der westliche Teil des bestehenden Bebauungsplans ist bereits mit einer Altenwohnanlage und einem Altenheim überbaut.

Im östlichen Teil ist ein Sondergebiet mit bis zu 6-geschossiger Bebauung ausgewiesen. Vorgesehen waren Altenzentrum, Ev. Gemeindehaus, Wohnungen und Läden im Gebiet zu errichten.

### V. Bestand innerhalb und ausserhalb des räumlichen Geltungsbereiches

#### a) Topografie

Das Gelände - ein Südhang - fällt verhältnismässig steil von Norden nach Süden zur vorhandenen Alemannenstrasse/Jahnstrasse ab.

#### b) Geländebeschaffenheit

Das Plangebiet besteht aus einer landwirtschaftlich genutzten Wiese und grenzt im Westen an bestehende parkartige Bepflanzung, welche die Anlage des Altenheims abgrenzt.

- c) Besitzverhältnisse  
Das Plangebiet ist im Eigentum der Gemeinde UHINGEN.
- d) Vorhandener Baubestand  
Innerhalb des Plangebietes bestehen keine Gebäude.
- e) Vorhandene Einrichtungen des Verkehrs,  
der Ver- und Entsorgung  
Im Osten und Süden grenzt das Plangebiet an die bestehende Alemannenstrasse und Jahnstrasse an. Im Norden an den bestehenden Gehweg der Wurmbergstrasse.  
Ver- und Entsorgungsleitungen bestehen. Die Entsorgung erfolgt im Mischsystem über die örtliche Kanalisation. Die Wasserversorgung erfolgt über den Behälter Haldenberg. Mittelzone mit 3,5 bar.
- f) Öffentliche Einrichtung  
Ein öffentlicher Busverkehr nach UHINGEN und GÖPPINGEN ist vorhanden. Das Schulzentrum mit Hallenbad ist durch den Haldenwald zu erreichen (Entfernung ca. 700 m).  
Auch ein Kindergarten samt Kinderspielplatz sind dem Schulzentrum angegliedert.

## VI. Erschliessung und Versorgung

- a) Die äussere Erschliessung ist vorhanden und an das überörtliche Strassennetz angeschlossen.  
Die bereits wild angelegte Fusswegverbindung zwischen der Einmündung Jahnstrasse/Alemannenstrasse zur Einmündung Gotenweg/-Wurmbergstrasse wird über einen 3 m breiten Treppenweg erhalten.  
Eine Zufahrt in das Plangebiet kann von der Wurmbergstrasse - nahe der Einmündung in die Alemannenstrasse - erfolgen, wobei die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen sind.

b) Ver- und Entsorgung

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

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem über die örtliche Kanalisation zur Kläranlage.

Eine ordnungsgemässe Ableitung des Abwassers ist aufgrund der Bemessung des RÜB 380 nur bedingt möglich. Es erfordert den Einbau eines Drosselorgans. Der Einbau dieser Drosselklappe mit Kosten von ca. DM 13.000,-- wird Mitte 1990 vorgenommen.

Erkundung von Grundwasserständen und Grundwasseruntersuchungen entfallen, da der Bebauungsplan lediglich eine Planänderung des am 13. März 1976 genehmigten Bebauungsplans dient.

c) Oberflächenwasser

Das bei Niederschlägen entstehende Oberflächenwasser ist ordnungsgemäss aufzufangen und entsprechend den DIN-Vorschriften abzuleiten.

## VII. Bauliche und sonstige Nutzung

Das Plangebiet innerhalb des Bebauungsplans "Altenzentrum/Jahnstrasse", ergänzend geändert, ist bewusst darauf ausgerichtet nur Mietwohnungsbau bzw. als Form von Eigentumswohnungen zuzulassen; ferner ein Ladengeschäft zu ermöglichen. Somit schliesst sich die Lücke der zusammenhängenden Bebauung zwischen der Jahn- und Wurmbergstrasse. Eine verdichtete Bebauung bietet sich besonders im westlichen Bereich des Plangebietes aufgrund der vorhandenen steilen Hanglage an, mit 3 bis 4-geschossiger Bebauung. Im östlichen Planbereich wird die Stockwerksanzahl abgestuft auf 3 und 2 Geschosse.

Die Bebauung mit Satteldachgebäuden soll die dominierende Lage unterstreichen.

Der Grüngürtel als Pflanzgebot entlang der südöstlich vorbeiführenden Alemannenstrasse, bildet ein begleitendes Grün entlang der Sammelstrasse parallel zu den Streuobstanlagen auf der gegenüberliegenden Seite.

Um die Durchgrünung des Plangebietes zu intensivieren sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Planstreifen entlang der Strasse als Grünflächen anzulegen und bevorzugt mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu pflanzen.

# PFLANZLISTE

## Verwendung von Gehölzen Innenbereich

### 1. Bäume I. Ordnung (groß)

Acer platanoides	Spitzahorn	trocken, sonnig
Acer Pseudoplatanus	Bergahorn	feucht
Aesculus hippocastaneum	Kastanie	Halbschatten
Juglans regia	Walnuß	feucht, wintermild
Quercus petraea	Traubeneiche	trocken, sonnig
Quercus robur	Stieleiche	feucht
Tilia cordata	Winterlinde	überall
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	überall
Ulmus carpiniifolia	Feldulme	feucht

### 2. Bäume II. Ordnung (mittel bis klein)

Acer campestre	Feldahorn	überall
Betula verrucosa	Sandbirke	überall
Carpinus betulus	Hainbuche	überall
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere	sauer, feucht, sonnig
Taxus baccata	Eibe	sauer, schattig

### 3. Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	überall
Corylus avellana	Haselnuß	überall
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Kalk, sonnig (-)
Ligustrum vulgare	Liguster	überall
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	überall
Rosa canina	Hundsrose	überall
Salix caprea	Salweide	überall
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	feucht, nährstoffreich
Sambucus racemosa	Traubenholunder	sauer, feucht

### 4. Heckengewächse

Carpinus betulus	Hainbuche	überall
Corylus avellana	Haselnuß	überall
Ligustrum vulgare	Liguster	überall
Rosa canina	Hundsrose	überall
Rubus odoratus	Brombeere	überall
Taxus baccata	Eibe	sauer, schattig

### 5. Bodendecker

Rubus odoratus	Brombeere	überall
Vinca minor	Immergrün	(Kalk)

### 6. Schling- und Kletterpflanzen (S = Selbstklimmer)

Hedera helix	Efeu	überall, S
Parthenocissus viticida	Wilder Wein	überall, S
Polygonum aubertii	Knöterich	überall, S

Die kompakte Wohnanlage erfordert mindestens 1,25 Stellplätze pro Wohneinheit, um das Parken auf den umliegenden Strassen weitgehendst einzuschränken.

#### VIII Kostenschätzung und Finanzierung

Äussere Erschliessungsanlagen sind weitgehendst vorhanden.  
Zusätzliche Erschliessungskosten sind überschlägig ermittelt und nachstehend dargestellt:

Kanalisation	ca. DM 13.000,--
Grünanlagen	ca. <u>DM 10.000,--</u>
Gesamtsumme	ca. DM 23.000,--

Uhingen, den 23. Febr. 1990



( Veil )