UHINGEN

LANDKREIS GÖPPINGEN

Gemeinde-Exemplar

BEBAUUNGSPLAN M = 1:500

RIEDWIESEN

ÄNDERUNG

ORTSBAUAMT:

19 AUG. 94

UHINGEN, DEN 10 DEZ. 93

GEFERTIGT :

BAUAMTSLEITER

BÜRGERMEISTERAMT:

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 (1) BauGB) am 27.08.1993

BEKANNTMACHUNG DES ENTWURFS IM AMTSBLATT Nr. 36 vom 11.09.1993

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BauGB vom 13.09.93 bis 27.09.93

ÖFFENTLICH AUSGELEGT (§ 3 (2) BauGB vom 27.12.93 bis 27.01.94

05.09.94 05.10.94

11.11.94

SATZUNGSBESCHLUSS (§10 BauGB, § 73 LBO) am

AUSGEFERTIGT UHINGEN, den 14.11.94 BÜRGERMEISTER

Gemeinde Uhingen Landkreis Göppingen

ERKLÄRUNG DER UNBEDENKLICHKEIT (§ 11 BauGB) am 13.07.1995

BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT (§ 12 BauGB) Nr. 29 vom 22.07.1995

RECHTSVERBINDLICH ab 22.07.1995

UHINGEN, den 24. Juli 1995

BÜRGERMEISTER

Bebauungsplan Riedwiesen

In Ergänzung der Planzeichnung gelten folgende Festsetzungen:

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

1. Bauliche Nutzung § 9 (11) 1 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung	Entsprechend dem Einschrieb im Plan (§§ 4 + 6 + 8 BauNVO)
1.2 Ausnahmen	§ 4 (3) + § 6 (3) und § 8 (3) 2 u.3 sind nicht zugelassen.
1.3 Maß der baulichen Nutzung	siehe Planeinschrieb
1.4 Zahl der Vollgeschoße	siehe Planeinschrieb

2. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB

2.1 Art der Bauweise	siehe Planeinschrieb § 22 BauNVO
2.2 Offen Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)	In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten
2.3 Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)	Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise jedoch ohne Längenbeschränkung.

3. Immissionen (§ 9 (1) 23 BauGB)

Im Bereich des WA und des MI-Gebiet ist der Einbau von Schallschutzfenstern erforderlich.

In neuen Feuerungsanlagen dürfen Gas und Heizöl EL (1) nur dann verwendet werden, wenn im Abgas bei Gas der Grenzwert (2) für NO2 von 100 mg/m³ und bei Heizöl El die Grenzwerte (2) von 150 mg/m³ für NO2 und von 100 mg/m³ für SO2 nicht überschritten werden.
Davon ausgenommen sind dieselbetriebene Notstromanlagen sowie Großfeuerungsanlagen im Sinne der 13.Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes vom 22.06.1983 (Großfeuerungsanlagen-VO BGBl I S 719) in der jeweils gültigen Fassung.
Andere Brennstoffe dürfen nicht verwendet werden. Holz kann in offenen Kaminen, die nicht zu Heizzwecken dienen, verwendet werden.

. Pflanzgebot und Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25 a u. b. BauGB	Siehe Planeinschrieb Die mit Pflanzgebot belegten Flächen sind mit landschaftsbezogenen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen (z.B. Wasserschneeball, Liguster, Haselnuß, Hainbuche, Weiden, Eschen, Vogelbeere, Ahorn, Eiben, Buchen, Eichen, Obstbäume).
5. Böschungen (§ 9 (1) 26 BauGB	Die für den Straßenbau notwendigen Aufschüttungen und Abgrabungen sind entsprechend dem Eintrag im Lageplan auf den jeweiligen Privatgrundstücken zu dulden.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 73 LBO)

1. Äussere Gestaltung (§ 73 (1) LBO)	Aussenwände mit Verkleidung aus Kunststoff- oder Metallplatten sowie glänzendem Material sind unzulässig. Die Farbgebung ist der Erdfarbenskala zu entnehmen.
2. Höhenbeschränkungen (§ 73 Abs. (1) LBO)	Die Höhe der Gebäudeaussenwände darf im GE u. MIGebiet bei 2-geschossiger Bauweise 8 m nicht überschreiten. Im nördl. von Flst. 446/1 liegenden WA-Gebiet bei 2-geschossiger Bauwiese 6,50 m.
3. Dachgestaltung (§ 73 (1) LBO)	Beigeneigten Dächern sind nur Materialien in den Farben dunkelrot bis braun zulässig.
4.Freileitungen (§ 73 Abs .1 (4) LBO)	Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.
5.Einfriedigungen (§ 73 (1) 5 LBO)	Die Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als heimische Hecken einheitlich zu gestalten. Abgrenzungen mit Sockelmauern sind nicht zugelassen.

C. HINWEISE

1. Die Gebäude-EFH wird aufgrund örtlich aufgenommener , anerkannter Geländeschnitte festgesetzt.
2. Die Höhen sind im neuen System.
3. Die Mindestwerte der TA- Luft sind einzuhalten.
4. Von den Grundstücksflächen darf kein Oberflächenwasser der öffentlichen Straße zugeführt werden.
5. Für Gründungen im Grundwasserbereich sind hydrogeologische Untersuchungen durchzuführen.

D MIT INKRAFTTRETEN DIESES BEBAUUNGSPLANS TRETEN IM GELTUNGSBEREICH ALLE GENEHMIGTEN BEBAUUNGSPLÄNE AUSSER KRAFT

Gemeinde Uhingen
Kreis Göppingen - Ortsbauamt -

B e g r ü n d u n g gem. § 9 (8)
Bebauungsplan " Riedwiesen " Uhingen

I. Abgrenzung des Plangebietes (Geltungsbereich des Bebauungsplans)

Der Flächennutzungsplan Albershausen/Uhingen vom 04.01.1978 sowie dessen Fortschreibung vom 23.02.1990 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.
Bereits seit 28.01.1963 besteht ein Baulinienplan "Kirchheimer Straße" zur Nutzung von Industrie und Gewerbe.

Das gesamte Baugebiet ist ca. 3 ha groß.
Der Geltungsbereich grenzt

in Norden an die Nordgrenze der Butzbachstraße
im Osten an die Ostgrenze der Albershäuser Straße
im Süden an die Markungsgrenze Albershausen
im Westen an die Markungsgrenzen Albershausen und Bünzwangen.

II. Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet wird von einem Industrie- und Gewerbegebiet auf ein Gewerbegebiet zurückgeführt. Damit ist auch eine neue Differenzierung der Nutzung im Plangebiet erforderlich unter Berücksichtigung von Schallimmissionen aus der stark befahrenen Kirchheimer Straße (10.000 Fahrzeuge pro Tag).
Die bebauten Gebiete sind als Mischgebiete (MI) und Gewerbegebiete (GE) planungsrechtlich abzusichern.

Der nördliche Waldweg soll mit dem südlichen Waldweg durch einen 3,0 m breiten Fußweg verbunden werden.

Die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans wird erforderlich.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.
Vergnügungsstätte im Sinne des § 6 (2) 8 BauNVO sollen nach § 1 (8) der BauNVO nicht zugelassen werden.

III. Einordnung

Das Plangebiet dient nicht nur dem Wohnen, sondern auch einer gewerblichen Nutzung.
Im Norden soll für die bestehende kleinflächige Wohnnutzung ein Mischgebiet mit 2-geschossiger Bauweise (GRZ 0,4 und GFZ 0,8) in offener Bauweise ausgewiesen werden. Beeinflußt durch die Verkehrsimmission der Kirchheimer Straße wird südlich anschließend ein Mischgebiet ebenfalls in 2-geschossiger Bauweise (GRZ 0,8, GFZ 1,6) ausgewiesen. Nicht zugelassen sind Ausnahmen nach §§ 4 (3) und 6 (3) BauNVO.

Weiter südlich schließt sich ein Gewerbegebiet an, mit einer GRZ von 0,8 und GFZ 1,6 und abweichender 2-geschossiger Bauweise; während zwischen Gailer Weg und Gemarkungsgrenze Albershausen bei offener 2-geschossiger Bauweise eine GRZ 0,5 und eine GFZ 1,0 festgesetzt werden.
Im Gewerbegebiet sind Ausnahmen nach § 8 (3) 2 und 3 nicht zugelassen. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal als Ausnahme nach § 8 (3.1) BauNVO sind zugelassen. Betriebe mit Feuerungsanlagen für Heizöl "S" sind nicht ansässig. In neuen Feueranlagen darf nur Gas mit Abgasgrenzwert von 100 mg/m^3 NO_2 und Heizöl (EL) mit Abgaswerten von 150 mg/m^3 NO_2 und 100 mg/m^3 SO_2 Verwendung finden.

IV. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das gesamte Plangebiet ist nahezu voll überbaut. Im Norden schließen sich ebenfalls überbaubare Flächen an. Beidseitig der Butzbachstraße stehen Wohnhäuser. Auf der Westseite der Albershäuser Straße sind weitgehend gewerblich genutzte

Gebäude erstellt, einschließlich notwendiger Wohnungen der Betriebsangehörigen. Der Waldweg, überwiegend angegliederte Wohnbebauung, ist nicht voll ausgebaut.

Im Osten tangiert die bestehende Bundesstraße B 297 (Kirchheimer Straße) das Plangebiet. Das Verkehrsaufkommen mit ca. 10.000 Fahrzeugen pro Tag weist in der westlichen Albershäuser Straße derzeit Verkehrslärmimmissionen von tags 66 dB (A) und nachts 59 dB (A) auf. Er liegt unter dem Sanierungswert nach BMV von 70 dB (A)/60 dB (A), jedoch höher als die Werte für MI 60 dB (A)/50 dB (A) nach DIN 18005. Im bestehenden Plangebiet ist ein aktiver Lärmschutz gegenüber der Kirchheimer Straße B 297 nicht vorgesehen und aufgrund der Einmündung nicht möglich; deshalb werden passive Lärmschutzmaßnahmen im Mischgebiet notwendig. (Schallschutzfenster).
Im Süden schließt sich auf der Gemarkung Albershausen ebenfalls ein gewerblich genutztes Gebiet an. Das Plangebiet grenzt im Westen an Waldflächen fremder Markungen. Der Waldabstand ist bereits im Bestand unterschritten.

V. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches:

a) Topografie

Das Gelände fällt leicht von Westen nach Osten ab.

b) Oberflächenbeschaffenheit

Die Flächen zwischen den Gebäuden bestehen aus Hausgärten.

c) Besitzverhältnisse

Die Grundstücksflächen sind überwiegend in Privateigentum.

d) Vorhandener Baubestand

Die bisher mögliche 2-geschossige Bauweise wurde überwiegend ausgenutzt, lediglich entlang dem Waldweg sind 1- bis 1 1/2-stockige Wohngebäude.

e) **Vorhandene Einrichtung des Verkehrs, der Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung erfolgt von der B 297 an der Nordostseite. Als Haupterschließungsstraße dient die Albershäuser Straße. Der nördliche und südliche Waldweg werden durch einen ca. 120 m langen Fußweg verbunden. Der nördliche Waldweg ist über die Butzbachstraße und der südliche Waldweg über den Gailer Weg an die Albershäuser Straße angeschlossen.
Wasserver- und -entsorgung sowie Gas- und Stromenergie sind vorhanden.
Eine öffentliche Buslinie tangiert das Plangebiet. Die Bushaltestelle ist 50 m entfernt.

VI. Erschließung und Versorgung

Eine zusätzliche Erschließung ist nicht erforderlich. Die vorhandenen Straßen (Albershäuser Straße, Butzbachstraße, Gailer Weg und teilweise Waldweg) sind bis auf einen Teil des Waldweges ausgebaut.

VII. Kostenschätzung und Finanzierung

Straßenbau Waldweg	ca. DM	350.000,--

Die Finanzierung erfolgt über Erschließungsbeiträge, der Rest wird durch Eigenmittel der Gemeinde Uhingen abgedeckt.

Uhingen, 10.12.1993

(Veil)
Ortsbaumeister

Gemeinde Uhingen
Kreis Göppingen

Bebauungsplan "Riedwiesen" auf Markung Uhingen

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

Im Flächennutzungsplan Albershausen/Uhingen, genehmigt am 4. 1. 1978 sowie in dessen Fortschreibung vom 23. 2. 90 ist diese Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt.
Bereits seit 28. 1. 1963 besteht ein Baulinienplan "Kirchheimer Straße" zur Nutzung für Industrie und Gewerbe, eingeschlossen sind Teile des Baulinienplanes "Bünzwanger Straße" vom 28. 1. 1955. Der Bereich entlang der Butzbachstraße ist mit Wohngebäuden bebaut.

Das gesamte Plangebiet ist nahezu voll überbaut. Es hat sich gezeigt, daß eine durchgängige Verbindung entlang des Bünzwanger Waldes (Waldweg) nicht notwendig ist. Der Waldweg ist zum heutigen Zeitpunkt auch noch nicht voll ausgebaut. Der ehemalige Sulzbachweg als Straßenverbindung zwischen Albershäuser Straße und Waldweg wurde inzwischen aufgehoben.

Grenzänderungen bzw. bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.
Das gesamte Baugebiet ist ca. 3,0 ha groß. Eine 2-geschossige Bauweise ist generell vorgesehen, wobei die Nutzung zwischen allgemeinem Wohngebiet, Mischgebiet und Gewerbegebiet differiert.

Entlang der Kirchheimer Straße sollen die Parzellen 449/1 und 449/2 sowie 446/1 und Teilflächen der Parz. 445/1 als Mischgebiet, Grundflächenzahl 0,8, Geschoßflächenzahl 1,6, ausgewiesen werden, auf Grund der vorherrschenden Verkehrsemissionen.
Der Bereich nördlich der Parz. 446/1 zwischen Parz. 449/2 und dem Waldweg wird entlang der Butzbachstraße als allgemeines Wohngebiet mit Grundflächenzahl 0,4 und Geschoßflächenzahl 0,8 vorgesehen.

Als eingeschränktes Gewerbegebiet sollen die Parz. 445/4 und ein Teil der Parz 445/1, und als Gewerbegebiet
ferner der Rest in Richtung Süden
ausgewiesen werden.
Im Gewerbegebiet soll die Grundflächenzahl auf 0,8 und die Geschoßflächenzahl auf 1,6 festgelegt werden, während im südlichen Gewerbegebiet zwischen Gailerweg und Gemarkungsgrenze Albershausen die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschoßflächenzahl 1,0 gelten soll.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen nach § 4, (3) der BauNVO, im Mischgebiet Ausnahmen nach § 6, (3) und im Gewerbegebiet Ausnahmen nach § 8 (3) 2,3 nicht zugelassen.

Zugelassen werden sollen allerdings Ausnahmen nach § 8 (3) 1 BauNVO, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal betreffend.

Die Erschliessung erfolgt grundsätzlich von der B 297 über die Albershäuser Straße aus. Der Waldweg soll über den Gailerweg als Stichweg von 60 m Länge und über die Butzbachstraße als Stichweg von ca. 80 m Länge jeweils ohne Wendeplatte ausgebaut werden. Der nördliche und südliche Waldweg wird über einen 120 m langen Fußweg verbunden. Die Neuregelung der öffentlichen Verkehrswege erfordert die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 (3) 2 BauNVO sollen nach § 1 (8) der BauNVO nicht zugelassen werden.

Das Plangebiet ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch die Nordgrenze der Butzbachstraße
Im Osten durch die Ostgrenze der Albershäuser Straße
Im Süden durch die Gemarkungsgrenze Albershausen
Im Westen durch die Gemarkungsgrenze Albershausen und Bünzwangen.

Uhingen, 27. 8. 1993

Gemeinde Uhingen
Kreis Göppingen

- Ortsbauamt -

Ergänzung zur Begründung gem. § 9 (8)
Bebauungsplan " Riedwiesen " Uhingen

I. Eine Änderung der Planabgrenzung ist nicht erfolgt.

II. **Erfordernis der Planaufstellung**

Der vorhandene Waldweg ist nicht ausgebaut. Die geplante Fahrbahnbreite wird im nördlichen und im südlichen Teil auf 5,50 m reduziert und der Fussweg als Verbindung zwischen Nord und Süd wird 3 m breit ausgebaut. Die im südlichen Teil der Albershäuser Strasse befindliche Grünfläche Ecke Gailerweg wird als solche erhalten.

III. **Einordnung**

Die kleinflächige Wohnnutzung südlich der Butzbachstrasse wird als allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und Geschossflächenzahl von 0,6 ausgewiesen.
Das südlich anschliessende Mischgebiet wird in der Nutzung auf GRZ 0,6 und GFZ 1,2 reduziert. Nicht zugelassen sind Ausnahmen nach §§ 4 (3) und 6 (3) BNVO.
Im südlich anschliessenden Gewerbegebiet sind Ausnahmen nach § 8 (3) 2 und 3 nicht zugelassen.

Die Festsetzungen bezüglich der Immissonen werden dadurch ergänzt, daß dieselbetriebene Notstromanlagen sowie Großfeuerungsanlagen im Sinne der 13. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes v. 22.06.1993 (Großfeuerungsanlagen - VO - BGBL I S. 719) ausgenommen sind.

Andere Brennstoffe dürfen nicht verwendet werden. Holz darf in offenen Kaminen, die nicht zu Heizzwecken dienen verwendet werden.

IV. Bestehende Rechtsverhältnisse

Passive Lärmschutzmassnahmen (Schallschutzfenster) sind im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet notwendig, da nach der DIN 18005 die Lärmschutzwerte bei einem Verkehrsaufkommen von über 10.000 Fahrzeugen pro Tag überschritten werden. Aktive Lärmschutzmassnahmen sind auf Grund der Einmündungsituation nicht möglich.

Uhingen, den 19.08.1994

(Veil)