

Gemeinde-Exemplar

UHINGEN

LANDKREIS GÖPPINGEN



BEBAUUNGSPLAN M = 1:500

GALLENSGÄRTEN

BAIERECK

ORTSBAUAMT

UHINGEN, DEN 22. MAI 92
GEFERTIGT

BAUAMTSLEITER

BÜRGERMEISTERAMT:

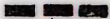
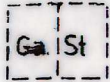
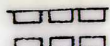
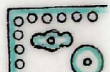
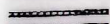
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 (1) BauGB) am 19.05.83
BEKANNTMACHUNG DES ENTWURFS IM AMTSBLATT Nr. 20 vom 28.05.83
FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BauGB) vom 13.06.83 bis 27.06.83
ÖFFENTLICH AUSGELEGT (§ 3 (2) BauGB) vom 5.11.84 bis 5.12.84
" " " 26.01.87 " 26.02.87
" " " 15.06.92 " 15.07.92
SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 BauGB § 73 LBO) am 28.08.92
ERKLÄRUNG DER UNBEDENKLICHKEIT (§ 11 BauGB) am 17.08.93
AUSGEFERTIGT UHINGEN, den 17. Aug. 93 BÜRGERMEISTER
BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT (§ 12 BauGB) Nr. 34 vom 28.08.93
RECHTSVERBINDLICH ab 28.08.93



UHINGEN, den 28. Aug. 1993

BÜRGERMEISTER

ZEICHENERKLÄRUNG

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 (7) BauGB	1
	Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche mit Gebäuderichtung	§ 9 (1) 2 BauGB	
	Garagen und Stellplätze 1,5 fach je WE	§ 9 (1) 4 BauGB	
	Sichtflächen	§ 9 (1) 10 BauGB	
	Fahrbahn Öffentliche Parkfläche Gehweg Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) 11 BauGB	
	Bereich ohne Aus- und Einfahrt Versorgung Uniformerstation	§ 9 (1) 11 BauGB § 9 (1) 12 BauGB	
	Ver- und Entsorgungsleitungen	§ 9 (1) 13 BauGB	
	Grünflächen (Parkanlage)	§ 9 (1) 15 BauGB	
	Kinderspielplätze	§ 9 (1) 22 BauGB	
	Flächen für Gemeinbedarf	§ 9 (1) 5 BauGB	
	Flächen für Landwirtschaft	§ 9 (1) 18a BauGB	
	Geh- Fahr- und Leitungsrecht	§ 9 (1) 21 BauGB	
	Pflanzstreifen mit Gebot Sträucher neu Bäume pflanzen	§ 9 (1) 25 a BauGB	erhalten
	Buschreihen		
	Stützmauern		
	Abgrabungen und	§ 9 (1) 26 BauGB	
	Aufschüttungen	§ 9 (1) 26 BauGB	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 (5) BauNVO	
	Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO	

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

MD II	MD	Dorfgebiet	§ 5 BauNVO
GRZ GFZ	II	Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze	§ 18 BauNVO
- o	GRZ	Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
SD 30°	GFZ	Geschoßflächenzahl	§ 20 BauNVO
	o	Offene Bauweise	§ 22 BauNVO
	o	abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO
		nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
		nur Hausgruppen zulässig	§ 22 BauNVO
	TH	Traufhöhe über Verkehrsfläche	§ 16 BauNVO
	DN	Dachneigung	§ 111 (1) LBO
	EGH	Maximale Erdgeschoßfußbodenhöhenlage über NN	§ 9 (2) BauGB

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+5 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) BauGBu. § 22 (4) BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan

2.1 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 (1) 2 BauGB)

Siehe Einschrieb im Plan
Die im Plan angegebenen
Firsthauptrichtungen sind zwingend
einzuhalten

3. Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)

Das festgesetzte Leitungsrecht für
Ver- und Entsorgung berechtigt die
Gemeinde Ugingen, Versorgungsträger
unterirdisch in dieser ausgewiesenen
Fläche Leitungen einzulegen oder ein-
legen zu lassen.

4. Pflanzgebot und Pflanzbindung
(§ 9 (1) 25 a + b BauGB)

Siehe Planeinschrieb

1. Die mit Pflanzgebot belegten Flächen
sind mit landschaftsbezogenen
Sträuchern und Bäumen zu bepflan-
zen (z.B. Wasserschneeball, Liguster
Blutberberitze, rosa Zwergspirea
immergrüne Berberitze, Haselnuß,
Hainbuche, Weiden, Eschen, Vogel-
beere, Ahorn, Akazien, Eiben,
Buchen, Eichen.

2. Nur Obstbäume

5. Böschungen
(§ 9 (1) 26 BauGB)

Die für den Straßenbau notwendigen
Böschungen sind entsprechend dem
Eintrag im Lageplan auf den je-
weiligen 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

Garagen sind parallel zur Straße als
Grenzbauten nicht zulässig.

7.2 Stellplatzhinweis

Zwischen öffentlichen Verkehrsflächen
und Garagen ist ein Mindestabstand
(Staauraum) senkrecht zur Straße von
mind. 5,00 m einzuhalten. 2 Stell-
plätze je WE sind vorzusehen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 73 LBO)

Satteldächer mit Krüppelwalm, Dachaufbauten max. 1/2 Dachlänge, Schleppdach mind. 20°, Dachgauben, Zwerchgiebel, Abwalmungen etc. sowie Dacheinschnitte und Solarzellen mit Abstand von mind. 1,50 m zum Ortsgang und 50 cm unterhalb dem Dachfirst sind zulässig.

2. Gebäudehöhe (§ 73 (1) LBO)

Die Traufhöhe gemessen von der festgelegten Geländeoberkante bis zum Schnitt der Aussenwand mit der Dachaussenhaut darf im Mitteltalseit 7,5 m nicht überschreiten.

3. Aussen-Gestaltung (§ 73 (1) LBO)

Aussenwände mit Verkleidungen aus Kunststoff- oder Metallplatten sowie glänzendem und reflektierendem Material sind unzulässig. Für die Dachdeckung sind nur 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 u. Sträuchern Einfriedigungen aus Stein bis max. 0,30 m zulässig; höhere Stützmauern sind unzulässig. Ab- bzw. Anböschungen können mit zu bepflanzenden U-Steinen (max. 2 Reihen) in getrepter Form vorgenommen werden. Ausgenommen sind Stützmauern, die durch den Geländeabhub für den Straßenbau notwendig werden.

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

Die unbebauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Einheimische Bäume und Sträucher sind zu bevorzugen.

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.

MIT INKRAFTTRETEN DIESER BEBAUUNGSPLÄNE TRETEN IM GELTUNGSBEREICH VORSCHRIFTEN AUSSER KRAFT, DIES GILT INSBESONDERE FÜR DIE BISHERIGEN BEBAUUNGSPLÄNE

Gemeinde Uhingen
Kreis Göppingen

67

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BBauG zum Bebauungsplan "Gallensgärten"

1. Abgrenzung des Gebietes
(Geltungsbereich des Bebauungsplanes)

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst ein ca. 3,1 ha grosses Gebiet, davon sind ca. 2,5 ha unbebautes Gelände.

Der Bebauungsplan grenzt

im Norden an den nördlichen Teil der Parz. 226, 225/2, 225/1
224, 223, 223/1, 264/2, 264/1, 263, 262/2, 262/1
260/2, 260/1, 259, 258/2, 258/3

im Osten an die Ostgrenze der Schlichtener Strasse

im Süden an die Südgrenze der Spitalstrasse mit geringem
Anteil der Parz. Spitalstrasse 1, Nassachtal-
strasse 284 und 288

an die Westgrenze Parz. Nassachtalstrasse 288

an die nördliche Fahrbahngrenze der Nassachtal-
strasse und der nördlichen Gehweggrenze der
Strasse Am Kugelrain.

im Westen an den nördlichen Gehwegrand der Strasse

Am Kugelrain und an die Parz. Am Kugelrain 16.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Planung wird eine bestehende Baulücke zwischen dem
Neubaugebiet am Kugelrain und dem Altort geschlossen.

In Baierreck besteht eine verhältnismässig starke Nach-
frage nach Neubauland. Dieser Planentwurf deckt den ört-
lichen Bedarf.

Der Bebauungsplan wird Grundlage für ein Baulandumlegungs-
verfahren gemäss § 45 ff BBauG, sofern nicht ersatzweise
privatrechtliche Vereinbarungen getroffen werden.

3. Einordnung

Entsprechend dem BBauG § 8 Abs. 2 wurde der Bebauungsplan aus dem genehmigten Flächennutzungsplan Udingen/Albershausen, genehmigt am 1.4.1978, entwickelt.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet zum überwiegenden Teil als Wohnbaufläche dar und weist im Süden, aufgrund vorhandener Bebauung, gemischte Baufläche aus.

Die Festsetzungen WA und MD entsprechen den örtlichen Gegebenheiten. Als Übergang zwischen dem nordwestlichen WA und dem südöstlichen MD ist eine Nutzungszone MD mit Beschränkungen - zulässig nur § 5 (2) 2, 3+7 BauNVO - eingereiht.

Berücksichtigt werden insbesondere die Bedürfnisse der landwirtschaftlichen Anwesen.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Etwas mehr als 60 % des Plangebietes sind unbebaut. Im südöstlichen Teil des Plangebietes bestehen überwiegend landwirtschaftliche Anwesen; im westlichen Teil des Bebauungsplans befinden sich verschiedene Wohnhäuser.

Die vorhandene Spitalstrasse wird als Sackgasse auf eine Breite von ca. 4,50 m ausgebaut und ausschliesslich von der Schlichtener Strasse erschlossen. Der vorhandene Tobel wird um ca. 20 m gekürzt und endet an der neu zu erstellenden Gallensgärtenstrasse. Die Entwässerung wird über eine Frischwasserleitung im Nassachbach geführt.

5. Bestand innerhalb und ausserhalb des räumlichen Geltungsbereichs

a) Topografie

Das Gelände fällt von Norden nach Süden ab. Der im nördlichen Teil befindliche Tobel bleibt erhalten. Der freie Teil des Baugebietes besteht aus landwirtschaftlichen Flächen, wobei der südliche Teil z.T. als Baumgärten benutzt wird.

b) Besitzverhältnisse

Die Grundstücksflächen sind überwiegend in Privatbesitz.

c) Vorhandener Baubestand

Das Plangebiet ist dreiseitig von Ortsbebauung eingeschlossen. Östlich des Plangebietes befindet sich der Friedhof, westlich des Plangebietes ein allgemeines Wohngebiet, süd-östlich des Plangebietes der alte Ortskern.

d) Der erforderliche Abstand zwischen Baugrenze und Grabfeld ist eingehalten.

e) Vorhandene Einrichtungen des Verkehrs der Ver- und Entsorgung

Am südlichen Rand des Plangebietes führt die Landesstrasse L 1152 von Uhingen Richtung Schorndorf vorbei, in welche die Schlichtener Strasse auf der Ostseite und die Strasse Am Kugelrain auf der Westseite einmündet.

Die innere Erschliessung des Plangebietes mündet in die Strasse am Kugelrain.

Ein öffentlicher Busverkehr nach Uhingen ist vorhanden.

Der Ortsteil Baierneck ist über eine Trennkanalisation an die Kläranlage Uhingen angeschlossen.

Die Wasserversorgung erfolgt über den Hochbehälter " Herdfeld " (ca. 2 bar), die durch eine Ringversorgung gewährleistet ist.

f) Ein Kinderspielplatz ist unweit des Plangebietes (ca. 70 m) vorhanden.

6. Erschliessung und Versorgung

a) Die Erschliessung nach aussen erfolgt über die Gallensgärtenstrasse sowie die beiden Stichstrassen an die Strasse Am Kugelrain bzw. Schlichtener Strasse, welche wiederum an die Landesstrasse (Nassachtalstrasse) angeschlossen sind.

b) Die innere Erschliessung erfolgt durch die Gallensgärtenstrasse mit einer Fahrbahnbreite von 6,0 m und einem südlichen Gehweg von 1,50 m. Sie erschliesst ca. 22 Bauplätze. Der südliche Teil des Plangebietes wird durch Stichstrassen bzw. die vorhandene Spitalstrasse als Stichweg erschlossen. Nördlich des Plangebietes werden die abgeschnittenen Grundstücke durch Feldwege mit seitlichem Entwässerungsgraben angebunden.

c) Eine Fussgänger Verbindung zwischen der Spitalstrasse und der Gallensgärtenstrasse in einer Breite von 2,50 m, erleichtert den Fussgängern aus dem Plangebiet den Zugang zum Ortskern.

d) Ver- und Entsorgung

Das Gebiet kann an die örtliche Wasser- und Stromversorgung angeschlossen werden. Die Entwässerung erfolgt über Trennsystem. Ausserdem fängt ein an der Nordgrenze des Plangebietes angeordneter Wassergraben das Hangwasser aus den Grundstücken nördlich des Plangebietes ab und leitet dies über eine Frischwasserleitung, an dem auch der Tobel angeschlossen ist, über in öffentlicher Fläche eingelegte Leitungen zum Nassachbach ab.

e) Sonstige Einrichtungen

Ein Kindergarten befindet sich zwischen den Teilorten Nassach und Baierack. Eine Grundschule befindet sich nicht am Ort. Die Schüler werden mit dem Schulbus zur Grundschule Holzhausen gefahren.

7. Bauliche und sonstige Nutzung

Das Plangebiet erfüllt eine dringend notwendige optische Verbindung zwischen dem Neubaugebiet Kugelrain und dem bestehenden Dorfkern. Die Einzelhausbebauung wurde nach dem Gesichtspunkt einer guten Besonnung ausgerichtet und ist einerseits als eingeschossige Bebauung mit ausbaufähigem Dachgeschoss und andererseits in der Nähe des Ortskerns als zweigeschossige Bauweise vorgesehen.

Um das Parken auf den Strassen weitgehendst einzuschränken, sind 1 1/2 Stellplätze pro Wohneinheit anzustreben; die dafür erforderlichen Garagen und Abstellplätze sind auf den eigenen Grundstücken untergebracht.

8. Kostenschätzung und Finanzierung

Die Erschliessungskosten sind überschlägig ermittelt und nachstehend dargestellt:

Strassenbau	ca. DM	650.000,--
Trennkanalisation	ca. DM	480.000,--
Wasserversorgung	ca. DM	260.000,--
Strassenbeleuchtung	ca. DM	60.000,--
Grünanlagen	ca. DM	10.000,--
Entwässerungsgräben	ca. DM	<u>30.000,--</u>

Erschliessungskosten ca. DM 1.490.000,--

Auswechslung der Anschluß-
leitungen in der Nassach-
talstrasse ca. DM 350.000,--

Gesamtkosten ca. DM 1.840.000,--

Die Finanzierung verteilt sich wie folgt:

Anlieger- und Erschliessungs- beiträge	ca. DM	720.000,--
Eigenmittel der Gemeinde	ca. DM	1.120.000,--

Uhingen, den 12.12.1986

(Veil 

E r g ä n z u n g
zur Begründung des
Bebauungsplans " Gallensgärten "
Uhingen-Baierack
vom 12. 12. 1986

I. Abgrenzung des Gebiets
Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der vorliegende Bebauungsplan umfaßt ein ca. 3,1 ha großes Gebiet, wovon ca. 2,5 ha noch nicht bebaut sind. Die Abgrenzung des Bebauungsplans im Süden hat sich geändert.

Er grenzt nun
im Süden an die Südgrenze der Spitalstraße mit geringem Anteil der Parzelle Spitalstraße 1 und an Nassachtalstraße 284 und 288,
weiter an die Westgrenze der Parzelle Spitalstr.1,
und an die nördliche Fahrbahngrenze der Nassachtalstraße.

II. Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 2 (5) des BBauG wurde vor dem 01. Juli 1987 begonnen. (Geltungsbereich BBauG). Es gelten für die neuerliche Auslegung des Bebauungsplans die Überleitungsvorschriften nach § 233 BauGB.

Die verhältnismäßig starke Nachfrage nach Neubauland wird durch den Planentwurf für den örtlichen Bedarf gedeckt.

Die Gebäude Nassachtalstraße 284 und 288 sowie Spitalstr. 1 sind nicht innerhalb des Plangebiets. Diese Grundstücke werden von dem Bebauungsplan " Ortsmitte Baiereck " abgedeckt. Das Dorfgebiet wird gegenüber der bisherigen Planmassung etwas verkleinert. Insbesondere aber sollte die ursprüngliche Absicht im Dorfgebiet keine landwirtschaftlichen Neubauten zuzulassen entfallen.

Im südlichen Teil des Plangebiets ist zwischen bebauten Grundstücken und unbebauten Grundstücken eine landwirtschaftlich genutzte Grünfläche vorgesehen.

III. Sonstiges und Finanzierung

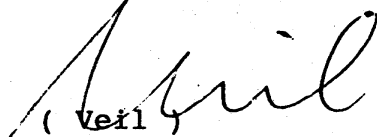
Inzwischen ist die Trennkanalisation im Zuge des Ausbaus der Ortsdurchfahrt als Mischkanalisation erneuert worden. Um das Parken auf den Straßen weitgehendst einzuschränken, sind zwei Stellplätze pro Wohneinheit anzustreben.

Gegenüber 1986 haben sich die Erschließungskosten erhöht und werden wie folgt dargestellt:

Straßenbau	ca. 800.000,-- DM
Kanalisation	ca. 1.200.000,-- DM
Wasserleitung	ca. 350.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	ca. 60.000,-- DM
Grünanlagen	ca. 10.000,-- DM
Entwässerung	<u>ca. 30.000,-- DM</u>
Erschließungskosten gesamt:	ca. 2.450.000,-- DM.

Die Finanzierung erfolgt über Erschließungs- und Anliegerleistungen; der ungedeckte Aufwand wird aus dem allgemeinen Haushalt bzw. durch Verkauf von Bauplätzen gedeckt.

Uhingen, 22. 05. 1992


(Veil)