

CR

B e g r ü n d u n g
gem. § 8 BauGB zum
Bebauungsplan
"Ortsmitte Baiereck"

I. Abgrenzung des Plangebietes
(Geltungsbereich des Bebauungsplans)

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst ca. 0,5 ha und grenzt
im Norden an die Spital- und Schlichtener Strasse,
Kirche mit Friedhof, Parz. 17 und Parz. 16
im Osten an die Parz. Nassachtalstr. 268
im Süden an die Nassachtalstrasse
im Westen an die Ostgrenze der Parz. 252 (Spitalstr.3).

II. Erfordernis der Planaufstellung

Im Zuge der Dorfentwicklungsmassnahme ist die Ortsmitte
gestalterisch verbessert worden. Die bestehende Baulinie vom
28.04.1879 wird aufgehoben und die Baugrenzen nach Süden
erweitert. Die am Ortsweg 1 liegenden Gärten werden aufgrund
der starken Nachfrage nach Bauflächen der Wohnbaunutzung
zugeführt. Gleichzeitig sollen städtebauliche Ordnungs-
massnahmen durch rechtsverbindliche Festsetzungen unter-
strichen werden.

III. Einordnung

Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemein-
schaft Albershausen/Uhingen, seit 04.01.1978 rechtsverbind-
lich und fortgeschrieben am 23.02.1990, sieht gemischte
Bauflächen vor.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung entwickelt.

IV. **Bestehende Rechtsverhältnisse**

Das Gebäude Nassachtalstr. 284 steht unter Denkmalschutz nach § 2 DschG.

Seit 1879 besteht eine das Gebäude durchschneidende Baulinie. Sie wird im Zuge des Bebauungsplans aufgehoben und nach Süden erweitert, um die raumbildende Gestaltung in der Ortsmitte (Einmündung der Schlichtener Strasse in die Nassachtalstrasse) zu dokumentieren.

Auch die an das Plangebiet angrenzende Kirche ist nach § 2 DschG geschützt. Massnahmen an beiden Gebäuden bedürfen der Genehmigung nach § 8 DschG.

V. **Bestand innerhalb und ausserhalb des räumlichen Geltungsbereichs**

a) **Topografie**

Das Gelände fällt vom nördlichen Steilhang unterhalb der Kirche und des Friedhofs zur Nassachtalstrasse (also von Norden nach Süden) ab.

b) **Geländebeschaffenheit**

Ausserhalb der befestigten Strassenflächen sind den Gebäuden Hausgärten angegliedert.

c) **Besitzverhältnisse**

Der überwiegende Teil der Grundstücke innerhalb des Plangebietes ist in Privateigentum.

d) **Vorhandener Baubestand**

Das Plangebiet ist nahezu voll überbaut.

- e) **Vorhandene Einrichtungen des Verkehrs, der Ver- und Entsorgung**
Die Bebauung ist durch tangierende Strassen erschlossen einschl. Ver- und Entsorgungsleitungen.
Die Entsorgungen erfolgt im Mischsystem über die Kanalisation.
Die Wasserversorgung erfolgt über den Behälter "Sohl".

- f) **Öffentliche Einrichtung**
Ein Kindergarten befindet sich zwischen den Ortsteilen Nassach und Baiereck.
Ein Kinderspielplatz befindet sich im westl. Ortsausgang Baierecks.
Eine öffentliche Busverbindung zum Ortskern und nach Göppingen ist vorhanden.
In Uhingen besteht ein Schulzentrum mit Hallenbad.

VI. Erschliessung und Versorgung

- a) **Erschliessung**
Die Seitenstrassen münden in die Nassachtalstrasse (L 1152).

- b) **Ver- und Entsorgung**
Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.

- c) **Grundwasser**
Bei Neubauten ist ein hydrogeologisches Gutachten erforderlich.

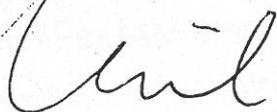
VII. Bauliche und sonstige Nutzung

Die Festsetzungen wurden der vorhandenen Bebauung angepasst und als Dorfgebiet mit zweigeschossiger Bauweise und einer Satteldachneigung von 35° bis 48° festgesetzt.

VIII. Kostenschätzung und Finanzierung

Da das Gebiet weitgehendst erschlossen ist, entstehen für die Gemeinde UHINGEN lediglich Erschliessungskosten für die Herstellung des Ortsweges Nr. 1 mit ca. 25.000,-- DM.

UHINGEN, den 22.04.1994



(Veil)

Gemeinde Uhingen
Kreis Göppingen

(4)

- Ortsbauamt -

Bebauungsplan " Ortsmitte Baiereck "
Darstellung der allgemeinen Ziele und Zwecke
nach § 3 BauGB

Zugrunde liegt der Flächennutzungsplan Albershausen/Uhingen vom 04.01.1978 mit der 1. Änderung vom 19.12.1989.

Die Abgrenzung des Bebauungsplans "Gallensgärten" wurde im Zuge des Verfahrens am 12. Dezember 1986 im östlichen Bereich zurückgenommen.

In der Ortsmitte Baiereck besteht seit 1879 eine Baulinie. Die Ortsdurchfahrt wird neu gestaltet. Die Einmündung der Schlichtener Straße in die Nassachtalstraße bildet in diesem Ortsteil die Mitte. Um eine raumbildende Gestaltung dieses Platzes zu erreichen um eine Fehlentwicklung in der Ortsmitte zuvorzukommen, ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Das ortsmittig gelegene Plangebiet ist ca. 0,5 ha groß und ist gemischt genutzt. Neben landwirtschaftlichen Gebäuden und der unmittelbar an das Plangebiet anstoßenden Gaststätte sind Wohnnutzungen vorhanden.

Im Norden grenzt der Bebauungsplan "Gallensgärten" und der Friedhof mit Kirche an.

Im Süden wird das Plangebiet durch die neugestaltete Nassachtalstraße (L 1152 tangiert) Die ursprüngliche Schließung des Ortsweges 1 zwischen Spitalstraße und Nassachtalstraße soll als Fußwegverbindung erhalten bleiben. Der Einmündungsbereich Schlichtener Straße/Nassachtalstraße wird als Platz gestaltet. Die Ortsmitte wird aufgewertet. In einer Grünanlage soll eine Sitzgruppe entstehen. Ein Brunnen wird den Platz nach Norden abschließen und die Nassachtalstraße mit in den Platz einbezogen werden. Er wird im Zuge der Dorfentwicklung ausgebaut.

Der bestehende Brunnenplatz wird aufgelöst. Hier entsteht ein
Feuerwehrrgerätehaus mit entsprechender Platznutzung.

Der zwischen den beiden Gebäuden Nassachtalstraße 284 und 288
hindurchführende Fußweg von der Nassachtalstraße zur Spitalstraße
bleibt erhalten.

Baugrenzen sollen die künftigen überbaubaren Flächen auf den
Grundstücken festlegen.

Für die bebauten Grundstücke bleibt der städtebaulich gewünschten
Gestaltung ein langfristiges Ziel.

Das Plangebiet grenzt

im Norden an die Spitalstraße, Kirche mit Friedhof, Parz. 17,
Parz. 16,

im Osten an die Parz. Nassachtalstraße 268,

im Süden an die Nordgrenze der Nassachtalstraße

im Westen an die Ostgrenze der Parz. Spitalstraße 3.

Uhingen, 22.05.1992

(Veit) 