

11

B E G R Ü N D U N G

gemäß 9 Abs. 8 BBauG zum Bebauungsplan " Hofäcker "

1. Abgrenzung des Plangebietes
(Geltungsbereich des Bebauungsplanes)

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst ein ca. 5,8 ha grosses Gebiet, davon sind ca. 3,0 ha unbebautes Gelände.

Der Geltungsbereich grenzt

im Norden an die südliche Bebauung der Fliederstrasse
im Osten an die Parz. 381/1 und Schorndorfer Str. 161
im Süden an die Schorndorfer Strasse und Südgrenze der Dorfstr.
im Westen zwischen Einfeldstr. 7 und 13 an die Westgrenze
der Einfeldstrasse,
an die Westgrenze der Grundstücke Einfeldstr. 14 u.18
an die Ostgrenze des Grundstückes Einfeldstr. 20.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Planung wird eine bestehende Baulücke zwischen dem Neubaugebiet " Viehmorgen " und dem alten Ortskern geschlossen. In Holzhausen besteht eine starke Nachfrage nach Bauland. Dieser Planentwurf deckt lediglich den örtlichen Bedarf. 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 Abs. 2 wurde der Bebauungsplan aus dem genehmigten Flächennutzungsplan Uhingen-Albershausen, genehmigt am 1.4.1978, entwickelt.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet zum überwiegenden Teil als Wohnbaufläche dar und weist im Westen und im Süden auf Grund vorhandener Bebauung gemischte Bauflächen aus.

Die Festsetzungen WA, MD, MI entsprechen den örtlichen Gegebenheiten. Als Übergang zwischen dem nördlichen WA und dem südlicheren MD ist eine Nutzungszone WA mit Ausnahmemöglichkeiten eingereicht. Berücksichtigt werden insbesondere die Bedürfnisse der Landwirtschaft und des Wohnens sowie eines Gewerbebetriebes.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Etwas mehr als 50 % des Plangebietes sind unbebaut. Im südlichen Teil des Plangebietes bestehen zum überwiegenden Teil landwirtschaftliche Anwesen; im westlichen Teil des Bebauungsplanes - Mischgebiet - nebst mehreren Wohnhäusern auch ein landwirtschaftliches Anwesen, sowie eine Schreinerei.

Der im überplanten Gebiet liegende Teil der Einfeldstrasse und der Adelberger Strasse sind in einer Breite zwischen 5 und 6 m zum Teil ohne Begrenzung hergestellt. Nur im unteren Teil der Einfeldstrasse ist ein beidseitiger Gehweg vorhanden. Die Dorfstrasse ist mit einem beidseitigen Gehweg ca. 5,5 bis 6,0 m breit vorhanden. Die Strasse " B " wird nur zu einem geringen Teil auf dem vorhandenen nicht ausgebauten FW 13/1 errichtet.

Im Osten des Bebauungsplan " Hofäcker " schliesst sich ein landwirtschaftlicher Hof mit entsprechend genutztem Grundstück an.

5. Bestand innerhalb und ausserhalb des räumlichen Geltungsbereichs

a) Topografie

Das Gelände fällt von Norden nach Süden gleichmässig leicht ab. Die im südöstlichen Bereich vorhandene Mulde (früherer Steinbruch) wird bei der Erschliessung des Baugebietes aufgefüllt.

b) Geländebeschaffenheit

Der freie Teil des Baugebietes besteht aus landwirtschaftlichen Flächen, die zum Teil als Baumgärten benutzt werden.

c) Besitzverhältnisse

Die Grundstücksflächen sind überwiegend in Privatbesitz

d) Vorhandener Baubestand

Das Plangebiet ist von vorh. Ortsbebauung eingeschlossen. Ca. 3,0 ha der Fläche sind unbebaut. Im südlichen und westlichen Teil befinden sich neben Wohngebäuden und landwirtschaftlichen Betrieben auch ein Schreinereibetrieb.

e) Vorhandene Einrichtungen des Verkehrs,
der Ver- und Entsorgung

Im westlichen Teil durchquert die Einfeld- Adelberger Strasse das Plangebiet, deren Fortsetzung nach Süden in die Schorndorfer Strasse (L 1225) nach ca. 100 m einmündet. Die Dorfstrasse im Süden verbindet die Einfeldstrasse ebenfalls mit der Schorndorfer Strasse (L 1225).

Die innere Erschliessung des Plangebietes mündet in die Einfeld- Adelberger Strasse.

Ein öffentlicher Busverkehr nach Uhingen und Göppingen ist vorhanden.

Der Ortsteil Holzhausen ist über eine Mischkanalisation an die Kläranlage Uhingen angeschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt über den Hochbehälter " Buch " (ca. 4 bar).

f) Ein Kinderspielplatz ist unweit des Plangebietes (ca. 50 m)
vorhanden.

6. Erschliessung und Versorgung

a) Die Erschliessung nach aussen erfolgt über die Einfeld- Adelberger Strasse und die Dorfstrasse, die beide an die Landesstrasse L 1152 angeschlossen sind.

Die Einfeld- Adelberger Strasse ist bereit jetzt eine stark frequentierte Haupteerschliessungsstrasse und wird deshalb

mit einer 6,50 m breiten Fahrbahn und beidseitigen 1,50 m breiten Gehwegen angelegt.

Die Dorfstrasse im Endausbau als Geh- und Fahrweg benutzt, erhält eine auf 5,0 m reduzierte Fahrbahnfläche.

- b) Die innere Erschliessung wird durch die Strasse " B " gebildet, die mit einer auf 6,0 m reduzierten Fahrbahn ovalartig im östlichen Teil des Plangebietes ca. 25 Bauplätze erschliesst.

Zum Schutz der Fussgänger ist ein einseitiger Gehweg -

2,0 m breit - vorgesehen, während der andere Fahrbahnrand durch einen 50 cm breiten Schrammbord gesichert wird.

Der westliche Teil des Plangebietes wird mit Stichstrassen, die als 6,0 m breite Geh- u. Fahrwege ausgebildet werden, nach Westen in die Adelberger Strasse erschlossen.

Ein kurzer 4,00 m breiter Geh- und Fahrweg erschliesst im Süden eine Häusergruppe zur Strasse " B ".

- c) Wege innerhalb des Plangebietes, ca. 2,50 m breit, erleichtern dem Fussgänger die Verbindung zwischen den Stichstrassen und der Strasse " B " einerseits und der Schorndorfer Strasse sowie der Fliederstrasse andererseits, wobei der Weg zwischen Strasse " B " und Fliederstrasse 4 m breit vorgesehen ist, um im Notfall ein Fahrverkehr zulassen zu können.

- d) Ver- und Entsorgung

Das Gebiet kann an die örtliche Wasser- und Stromversorgung angeschlossen werden. Die Entwässerung der unbebauten Grundstücke erfolgt im Mischsystem.

Eine Gasversorgung besteht nicht.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Göppingen.

- e) Sonstige Einrichtungen

Ein Kindergarten sowie eine Grundschule befinden sich innerhalb des Teilortes, Richtung UHINGEN (ca. 600 m).

Die Hauptschule befindet sich im Hauptort UHINGEN in einer Entfernung von ca. 1300 m.

Sportanlagen, im Hauptort UHINGEN, sind nur 1000 m entfernt.

7. Bauliche und sonstige Nutzung

Das Plangebiet füllt eine innerörtliche vorhandene Baulücke aus. Die Einzelhausbebauung wurde nach dem Gesichtspunkt einer guten Besonnung ausgerichtet und ist einerseits als eingeschobige Bebauung mit ausbaufähigem Dachgeschoss und andererseits als zweigeschossige Bauweise vorgesehen.

Um das Baugebiet auf der Ostseite gegen die landwirtschaftliche Hofffläche etwas abzugrenzen, ist eine massivere Bebauung mit Hausgruppen im Bebauungsplan ausgewiesen.

Um das Parken auf den Strassen weitmöglichst einzuschränken sind 1 1/2 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt; 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	1.125.000,--
Kanalisation	ca. DM	585.000,--
Wasserversorgung	ca. DM	188.000,--
Beleuchtung	ca. DM	45.000,--
Grünanlagen	ca. DM	11.000,--
Dorfstrasse	ca. DM	<u>350.000,--</u>
Gesamtkosten	ca. DM	2.304.000,--

Die Finanzierung verteilt sich wie folgt:

Anlieger-u.Erschließungsbeiträge	ca. DM	1.500.000,--
Landeszuwendung u.Dorferneuerung (Dorfstrasse)	ca. DM	150.000,--
Eigenmittel der Gemeinde UHINGEN	ca. DM	<u>654.000,--</u>
Gesamtfinanzierung	ca. DM	2.304.000,--

UHINGEN, den 14. Febr. 1983

(Veil)

