

Gemeinde-Exemplar

UHINGEN



LANDKREIS GOPPINGEN

BEBAUUNGSPLAN M = 1:500

HOFÄCKER

HOLZHAUSEN

ORTSBAUAMT:

UHINGEN, DEN
GEFERTIGT

18. FEB. 83 |
10. JUNI 83 |
18. SEP. 1987

Seil
BAUAMTSLEITER

BÜRGERMEISTERAMT:

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 (1) BBauG) am 18. Dez. 1981
- BEKANNTMACHUNG DES ENTWURFS IM AMTSBLATT Nr. 9 vom 6. März 1982
- FROHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (2a (2) BBauG) vom 15.3.82 bis 29.3.82
- ÖFFENTLICH AUSGELEGT (2a (6) BBauG) vom 18.4.83 bis 18.5.83
- SATZUNGSBESCHLUSS (10 BBauG § 23 LBD) am 18. Sept. 1987
- GENEHMIGT MIT ERLASS Nr. BauG 23 am 7. Juni 1988
- BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT (§ 12 BBauG) Nr. 25 vom 25. Juni 1988
- ~~UND ÖFFENTLICH AUSGELEGT (§ 12 BBauG) vom bis~~



UHINGEN, DEN 25. Juni 1988

BÜRGERMEISTER

Seil

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) vorwiegend dem Wohnen und z. T. als Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) mit landwirtsch. Betrieben, einschl. Wohnen dienen.

Seit 1. 7. 1987 ist das Baugesetzbuch (BauGB) in Kraft. Es gilt die Überleitungsvorschrift für die Bauleitplanung § 233 Abs. 1 BauGB, somit sind insbesondere die Vorschriften nach § 9 BBauG noch anwendbar.

In Ergänzung des Plans gelten folgende textliche Festsetzungen:

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

1. Bauliche Nutzung (§ 9 (1) BBauG)

1.1 Art der baulichen Nutzung Siehe Einschrieb im Plan (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Ausnahmen Siehe Einschrieb in Plan

1.2 Maß der baulichen Nutzung Siehe Einschrieb im Plan

1.3 Zahl der Vollgeschoße Siehe Einschrieb im Plan

1.4 Nebenanlagen § 14 (2) sowie Einfriedigungen B6 sind zulässig.

2. Bauweise (§ 9 (1) BBauG § 22 (4) BauNVO) Siehe Einschrieb im Plan

2.1 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BBauG) Siehe Einschrieb im Plan

Die im Plan angegebenen Gebäude- und Firsthauptrichtungen sind zwingend einzuhalten.

3. Garagen und Stellplätze

3.1 Nach § 9 (1) 4 BBauG i.V. m. § 12 BauNVO

Garagen sind nur in den überbaubaren und dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Hinweis

Zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Garageneinfahrten ist ein Mindestabstand (Stauraum) von mind. 5,00 m einzuhalten. Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze erforderlich.

4. Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit (§ 9 (1) 21 BBauG)

Das festgesetzte Leitungsrecht berechtigt die Gemeinde Uhingen unterirdisch in dieser ausgewiesenen Fläche Ver- und Versorgungsleitungen einzulegen oder einlegen zu lassen.

5. Pflanzgebot und Pflanzbindung (§ 9 (1) 25 a + b BBauG)

Siehe Planeinschrieb
Die mit Pflanzgebot belegten Flächen sind mit landschaftsbezogenen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen (z.B. Wasserschneeball, Liguster, Blutberberitze, Haselnuß, Hainbuche, Weiden, Eschen, Vogelbeere, Ahorn, Akazien, Eiben, Buchen, Eichen, Obstbäumen, Koniferen etc.).

6. Böschungen (§ 9 (1) 26 BBauG)

Die für den Straßenbau notwendigen Böschungen sind entsprechend dem Eintrag im Lageplan auf den jeweiligen Privatgrundstücken zu dulden.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 73 LBO)

1. Aussenere Gestaltung (§ 73 (1) LBO)

Aussenwände mit Verkleidungen aus Kunststoff- oder Metallplatten sowie glänzendem und reflektierendem Material sind unzulässig. Für die Dachdeckung und die Attika der Flachdachgaragen sind Farben in den Tönen rot und rotbraun zulässig.

2. Dachgestaltung (§ 73 (1) LBO)

Siehe Planeinschrieb
Satteldächer mit Krüppelwalm sind zulässig. Dachaufbauten sind unzulässig, Dacheinschnitte und Solarzellen sind zulässig. Garagen können in die Dachhaut des Hauptgebäudes mit einbezogen werden.

3. Gebäudehöhe (§ 73 (1) 7 LBO)

Die Höhe der Gebäudeaussenwände (gemessen von der festgelegten Geländeoberkante bis zum Schnitt der Aussenwand mit der Dachaussenhaut) darf im Mittel bergseits 4,00 m und talwärts 5,00 m nicht überschritten werden.

4. Antennen (§ 73 (1) 3 LBO)

Auf jedem Gebäude ist nur eine Antenne zulässig.

5. Einfriedigungen (§ 73 (1) 5 LBO)

Entlang der öffentl. Verkehrsflächen sind neben Hecken und Sträuchern Einfriedigungen aus Stein bis max. 0,30 m zulässig. Ausgenommen sind Stützmauern, die durch Geländeunterschiede beim Straßenbau notwendig werden.

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

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Pflanzstreifen entlang der Straße sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Einheimische Bäume und Sträucher sind zu bevorzugen.

Hinweis:

Stellplätze mit Betonrasensteinen sind in Flächen mit Pflanzgebot zulässig.

7. Aufschüttungen und Abgrabungen § 73 (1) 5 LBO

Aufschüttungen und Abgrabungen bis 50 cm sind zulässig.

C HINWEISE

1. Die EFH der Gebäude wird auf Grund von örtlich aufgenommenen und anerkannten Geländeschritten festgesetzt.

2. Von den Grundstücksflächen darf kein Oberflächenwasser der öffentlichen Straße zugeleitet werden.

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

Gemeinde Uhingen
Kreis Göppingen

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)

