

68

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

I. Erfordernis der Planaufstellung

Der Flächennutzungsplan Albershausen/Uhingen vom 04.01.1978 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Seit 15. Mai 1951 besteht ein Baulinienplan, der zwar die Straße mit 6 m Breite Ausbau vorgesehen hat, aber nicht das gesamte Gebiet abdeckt.

Im Zuge der Genehmigung der Gebäude Ulmenstr. 25 und 27 wurde die Ulmenstraße unter Verzicht der Wendeplatte nach Westen verlängert.

Obwohl im westlichen Teil der Ulmenstraße bereits seit über 20 Jahren Gebäude bestehen, wurde die Ulmenstraße nicht ausgebaut. Durch eine provisorische Teerdecke - ohne Unterbau - konnte der Weg befahren werden.

Zum endgültigen Ausbau bedarf es der Grundlage eines Bebauungsplans, sofern nicht ersatzweise privatrechtliche Vereinbarungen getroffen werden.

II. Abgrenzung des Plangebietes
(Geltungsbereich des Bebauungsplans)

Der Bebauungsplan erstreckt sich über ein ca. 0,7 ha großes Gebiet.

Der Geltungsbereich grenzt

im Norden	an die Parzellen 119/2, 119/1, 121/3, 101/3, 101/7
im Osten	an die Ulmenstraße mit der Parzelle 101/8 und 100/9
im Süden	an die Parzellen 122/2, 123/1, 119/4
im Westen	an die Parzelle 121/5.

III. Einordnung

Das Plangebiet dient ausschließlich dem Wohnen und wird als allgemeines Wohngebiet mit zweigeschossiger Bebauung festgesetzt (GRZ 0,4 u. GFZ 0,8). Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer Dachneigung zwischen 25° und 45°. Für das Flurstück Ulmenstr. 27 ist ein Walmdach vorgeschrieben. Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden nicht zugelassen.

IV. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet ist weitgehendst überbaut.

Im Norden schließen sich bebaute Flächen an.

Oberhalb bzw. im Süden weist der Flächennutzungsplan weitere Wohnbauflächen aus, sodaß im Plangebiet Leitungsrechte für die Entsorgung zu berücksichtigen sind.

V. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

a) Topographie

Das Gelände fällt von Süden nach Norden ab.

b) Oberflächenbeschaffenheit

Die Freiflächen zwischen den Gebäuden bestehen aus Hausgärten.

c) Besitzverhältnisse

Die Grundstücksflächen sind zum großen Teil in Privateigentum.

d) Vorhandener Baubestand

Sämtliche Grundstücke im Plangebiet sind mit 1 bis 1 1/2-stockigen Gebäuden überbaut.

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

Die Erschließungsstraße setzt sich im Osten fort und mündet in die Alte Holzhäuser Straße, die ihrerseits in die überörtliche Landesstraße 1225 durch Holzhausen angeschlossen ist.

Wasserver- und Entsorgung im Plangebiet sind vorhanden. Die Wasserentsorgung muß zum Teil erneuert werden.

Eine neue Wasserleitung wird als Ringleitung weitergeführt.

VI. Erschließung und Versorgung

Eine zusätzliche Erschließung für das Gebiet ist nicht erforderlich. Die Straße wird mit einem 1,5 m breiten einseitig nördlich angelegten Pflasterstreifen erstmalig ausgebaut. Die Querneigung erfordert eine ausser der Mitte geführte Pflasterrinne.

Ein Leitungsrecht im südlichen Teil der Parzelle 120/9 (Ulmenstr. 25) mit Anschluß über Parzelle 121/5 (außerhalb Plangebiet) sichert die Entwässerung des südöstlich vorgesehenen Wohngebietes über die Wendeplatte zum Hauptsammler.

Das Leitungsrecht zwischen den Flurstücken Ulmenstr. 22 und 24 dient zur Wasserver- und Entsorgung des Plangebiets.

VII. Kostenschätzung und Finanzierung

Straßenbau	ca. 250.000,-- DM
Entwässerung	ca. 200.000,-- DM
Wasserversorgung	ca. 165.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	ca. <u>20.000,-- DM</u>

Gesamtkosten ca. 635.000,-- DM.

Die Finanzierung erfolgt zu 40 % über Erschließungsbeiträge,
der Rest wird durch die Gemeinde Uhingen gedeckt.

Uhingen, 24. Januar 1992

(Veil)

Ortsbaumeister

Bebauungsplan " Ulmenstraße "
Uhingen - Holzhausen

Darstellung der allgem. Ziele u. Zwecke nach § 3 (1) BauGB

Der Flächennutzungsplan Albershausen/Uhingen vom 4. 1. 1978 sieht im westlichen Teil der Ulmenstraße Wohnbaufläche vor. Seit 15. Mai 1951 besteht ein Baulinienplan, welcher im wesentlichen das Plangebiet abdeckt. Lediglich die Parzelle 120/1 und 120/6 sind nicht in den Baulinienplan mit einbezogen.

Im Baulinienplan war der restliche Teil der Ulmenstraße in einer Breite von 6 m zum Ausbau vorgesehen, mit einer Wendeplatte im Bereich des Grundstücks Ulmenstraße 25.

Das Plangebiet, ca. 0,7 ha groß, liegt an einem leichten Nord-West-Hang und ist vollständig überbaut. Im Zuge der Genehmigung der Gebäude Ulmenstraße 25 und 27 wurde das ursprüngliche Plankonzept aufgegeben. Auf die Wendeplatte ist verzichtet worden. Die Ulmenstraße wurde nach Westen verlängert.

Nun fordern die Anwohner, die Ulmenstraße endgültig auszubauen. Hierzu bedarf es der Grundlage eines Bebauungsplans, welcher auch den westlichen bebauten Teil abdeckt. Das bisher im Aussenbereich liegende Grundstück Ulmenstraße 27 wird in den Planungsbereich mit einbezogen. Die Baugrenze auf dem Ulmenstraße 25 kann gleichzeitig angepaßt werden.

Oberhalb bzw. südlich des Plangebiets weist der Flächennutzungsplan noch weitere Wohnbauflächen aus, so daß im Plangebiet Leitungsrechte für die Entsorgung zu berücksichtigen sind.

Eine Wendemöglichkeit besteht östlich des Planungsgebiets an der Treppenanlage zur Schorndorfer Straße.

Der bestehende Baulinienplan wird aufgehoben.

Weitere konkrete Änderungswünsche im Planbereich liegen nicht vor.

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet wird in ihrer bestehenden Form gesichert.

Das Plangebiet wird wie folgt umgrenzt

im Norden durch die Parzellen 119/2, 119/1, 121/3, 101/3, 101/7
im Osten durch die Ulmenstraße sowie die Parz. 101/8 und 100/9
im Süden durch die Parz. 122/2, 123/1, 119/4
im Westen durch die Parz. 121/5.

Uhingen, 26. April 1991

