UHINGEN

LANDKREIS GÖPPINGEN

Gemeinde-Exemplar

1. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN M = 1:1000

HOFÄCKER

HOLZHAUSEN

ORTSBAUAMT: UHINGEN, DEN 18. OKT. 91

GEFERTIGT :

BAUAMTSLEITER

BÜRGERMEISTERAMT:

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 (1) BauGB am 12. 7. 1991

BEKANNTMACHUNG DES ENTWURFS IM AMTSBLATT Nr. 32 vom 10. 8. 1991

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BauGB vom 19. 8. 1991 bis 2. 9. 1991

ÖFFENTLICH AUSGELEGT (§ 3 (2) BauGB vom 11. 11. 1991 bis 11. 12. 1991

SATZUNGSBESCHLUSS (§10 BauGB § 73 LBO) am 24. 01. 1992

ERKLÄRUNG DER UNBEDENKLICHKEIT (§ 11 BauGB) am 10. 07. 1992

AUSGEFERTIGT UHINGEN, den 15. 7. 92 BÜRGERMEISTER

BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT (§ 12 BauGB) Nr. 29 vom 18. 07. 1992

RECHTSVERBINDLICH ab 18. 07. 1992

Gemeinde Uhingen - Landkreis Göppingen

UHINGEN, den 20 Juli 1992

BÜRGERMEISTER

BEBAUUNGSPLAN HOFÄCKER

D E C K B L A T T

ÄNDERUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNG

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

3. Garagen und Stellplätze

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

Garagen sind ~~auch ausserhalb überbaubaren Flächen zulässig~~, nicht ~~aber~~ als Grenzbauten parallel zur Straße zulässig. Ziff. 3.1 Satz 1 des Beb. Plans „Hofäcker" - Satzungsbeschluß am 18.2.1987 - wird aufgehoben.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 73 LBO)

1. Dachform (§ 73 (1) LBO)

Siehe Planeinschrieb
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 Ortgang und 50 cm unterhalt dem Dachfirst sind zulässig.

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 talseits 5,75 m nicht überschreiten.

Gemeinde Uhingen
Kreis Göppingen

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Hofäcker" gemäss § 9 (8) BauGB

I. Abgrenzung des Gebietes Geltungsbereich des Bebauungsplans

Für das Plangebiet besteht seit 25.6.1988 ein rechtskräftiger Bebauungsplan.
Die Umfassungsgrenzen ändern sich nicht.
Das Gebiet ist ca. 5,8 ha gross.
Der Geltungsbereich grenzt

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

II. Erfordernis der Planaufstellung

Die angespannte Wohnungsmarktlage erfordert die volle Ausschöpfung der zulässigen Nutzung auf dem knappen Bauplatzangebot. Weiter befürwortet das Wohnbauerleichterungsgesetz den verstärkten Ausbau der Dachgeschosse.
Im bestehenden Bebauungsplan sind Dachaufbauten unzulässig und nur Dacheinschnitte und Solarzellen möglich.
Durch bauordnungsrechtliche Änderungen der Festsetzungen werden vielfältigere Gestaltungen möglich.

Die Dächer können durch Dachaufbauten, Zwerchgiebel, Ochsenaugen, Dreiecksgiebel, Abwalmungen und Dacheinschnitte ergänzt und aufgelockert werden.
Auch trägt die auf 5,75 m erhöhte Traufhöhe zur besseren Nutzung der 2-geschossigen Bauweise bei.
Um die Struktur des Plangebietes zu erhalten, sind unmittelbar am Gehweg parallel zur Strasse erstellte Garagen unzulässig.

III. Einordnung

Grundlage ist der Flächennutzungsplan v. 4.1.1978 mit Ergänzung vom 17.2.1990. Er stellt das Plangebiet zum überwiegenden Teil als Wohnbaufläche dar und weist im Westen und im Süden aufgrund der vorhandenen Bebauung gemischte Baufläche aus.
Die Festsetzungen WA, MD, MI entsprechen den örtlichen Gegebenheiten. Als Übergang zwischen dem WA und dem anschliessenden MD ist eine Nutzungszone " WA mit Ausnahmemöglichkeiten ", sowie " MD - mit Beschränkungen " eingereiht.
Die Bedürfnisse der Landwirtschaft und des Wohnens, sowie eines Gewerbebetriebes sind berücksichtigt.

IV. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet ist zu 50 % überbaut. Im südlichen sowie im südwestlichen Teil des Plangebiets bestehen landwirtschaftliche Anwesen, während im westlichen Teil - Mischgebiet - neben Wohnhäusern auch eine Schreinerei angesiedelt ist.
Östlich des abgegrenzten Plangebietes schliesst sich ein landwirtschaftlicher Hof an.
Im überplanten Gebiet sind die Erschliessungsarbeiten weitgehendst abgeschlossen.

V. Bestand innerhalb und ausserhalb des räumlichen Geltungsbereichs

a) Topografie
Von Norden nach Süden fällt das Gelände gleichmässig ab. Die Mulde im südöstlichen Bereich wird aufgefüllt.

b) Oberflächenbeschaffenheit
Die nicht überbauten Flächen sind zum Teil als Baumgärten genutzt.

c) Besitzverhältnisse
Die Grundstücksflächen sind überwiegend in Privatbesitz. Die Umlegung ist abgeschlossen.

d) Vorhandener Baubestand
Von vorhandener Ortsbebauung eingeschlossen bleiben ca. 3 ha unbebaute Fläche.

e) Vorhandene Einrichtungen des Verkehrs
Das Plangebiet ist über die im westlichen Teil von Norden nach Süden führende Adelberger-, u. Einfeldstrasse an die Schorndorfer Strasse (L 1225) angeschlossen.
Die im Süden tangierende Dorfstrasse verbindet ebenfalls die Einfeldstrasse mit der Schorndorfer Strasse.
Ein öffentlicher Busverkehr nach Uhingen und Göppingen ist vorhanden.

f) Ein Kinderspielplatz ist unweit des Plangebietes vorhanden.

VI. Erschliessung und Versorgung

a) Die Erschliessung des Plangebietes erfolgt über die Einfeld-, Adelberger Strasse und die Dorfstrasse, welche beide in die Landesstrasse L 1225 münden.

Die innere Erschliessung mit Hofäckerstrasse, Im Steinbruch und Hinter den Höfen ist nahezu fertiggestellt. Fusswege verbinden die Stichstrassen, sowie die tangierende Schorndorfer Strasse und Fliederstrasse.
Die Erschliessung mit Ver- und Entsorgungsleitungen ist abgeschlossen.
Eine Gasversorgung besteht nicht.
Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Göppingen.

c) Sonstige Einrichtungen
Im südöstlichen Bereich des Plangebietes ist nördlich der Grünfläche ein Kindergarten geplant.
Eine Grundschule befindet sich innerhalb des Teilortes (ca. 600 m Richtung Uhingen).
Die Hauptschule befindet sich im Hauptort Uhingen (1300 m).
Sportanlagen sind im Hauptort Uhingen vorhanden (ca. 1000 m)

VII. Bauliche und sonstige Nutzung

Im östlichen Bereich schirmt die geplante massivere Bebauung das Plangebiet gegen einen landwirtschaftlichen Hof ab.
Das Plangebiet füllt eine unüberbaute innerörtliche Fläche aus, mit 2-geschossiger Bebauung.

VIII. Kostenschätzung und Finanzierung

Zusätzliche Erschliessungskosten entstehen nicht, da das Gelände bereits weitgehend erschlossen ist.

Uhingen, den 18. Okt. 1991

(Veil)