

BEBAUUNGSPLAN

Steinige Halde II.

KREIS

GÖPPINGEN

GEMEINDE

UHINGEN

GEMARKUNG

Markung Sparwiesen

Bebauungsplan
Gemeinde) Uhingen
Gemarkung) Markung Sparwiesen
Landkreis) Göttingen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung:

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)
- 1.1 Bauliche Nutzung
 - 1.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§§ 1-21a BauNVO) Entsprechend dem Einschnitt im Plan.
 - 1.1.2 Ausnahmen (§ 1 Abs. 4 BauNVO) im Sinne von § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - 1.1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO und § 111 LBO) Entsprechend dem Einschnitt im Plan.
- 1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG und § 22 BauNVO) Entsprechend dem Einschnitt im Plan.
- 1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG) Entsprechend dem Einschnitt im Plan sind die Hauptrichtungen der Gebäude zwingend einzuhalten.
- 1.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- 1.5 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1e BBauG) Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür besonders festgesetzten Flächen zulässig.

Abweichungen sind nur in begründeten Fällen möglich. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist vor den Garagen ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.
- 1.6 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG) Die im Plan vorgesehenen Leitungsrechte dienen dem Anschluß der angrenzenden Baugrundstücke an das örtl. Ver- und Entsorgungsnetz.
- 1.7 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 3. BBauG) Die Aufteilungen der Verkehrsflächen sind unverbindlich.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 111 LBO)
- 2.1 Dachform
(§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Entsprechend dem Einschnitt im Plan. ~~(Baugesetz und LBO)~~
Dachaufbauten sind allgemein unzulässig. Für freistehende Garagen sind nur Flachdächer zulässig. Walmdach nur bei 1. Gesch. zulässig.
- 2.1.2 Höhenbeschränkung
(§ 111 Abs. 1 Nr. 8 LBO) mHb:
Die Höhe der Gebäudeaußenwände (gemessen vom Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut über festgesetztem Gelände) darf bei 1. Gesch. bergseits 3,5 m nicht überschreiten, bei 2. Gesch. 6,0 m.
- 2.2 Freileitungen
(§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO) Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Ausgenommen sind die schon bestehenden Freileitungen.
- 2.3 Einfriedigungen
(§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO) Die Einfriedigungen entlang der öffentl. Verkehrsflächen sind einheitlich zu gestalten.
als heim. Hecken Sockelmauern und Rabattensteine bis 0,25 m Höhe sind zugelassen. Bei Einschnitten bzw. Höhenunterschieden zwischen Verkehrsfläche und nat. Gelände mit mehr als 1,5 m Höhe sind Stützmauern bis 1,0 m zugelassen.
- 2.4 Äußere Gestaltung
(§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Bei der äußeren Gestaltung der Gebäude sind reflektierende Materialien nicht zulässig.
Für die Dachdeckung sind dunkelgefärbte Materialien zu verwenden.
Hellgrau ist nicht zulässig.
- 2.5 Gestaltung der Aussenanlagen (§ 111 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
- 2.5.1 Strassenböschungen sind in den Grundstücken zu dulden
- 2.5.3 Die als Verkehrsgrün oder als Grünanlagen ausgewiesenen Flächen sind mit heim. Blumen und Sträuchern zu bepflanzen.
3. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBau)
- 3.1 Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eingetragene Flurstücksgrenzen und -nummern stimmen mit den Festsetzungen im Liegenschaftskataster überein.
- 3.2 Die Planunterlagen mit den eingetragenen Höhenlinien wurden vom Staatl. Vermessungsamt Göttingen zur Verfügung gestellt.
4. Aufzuhebende Festsetzungen
Innerhalb des Geltungsbereichs bestehende gesetzliche Festsetzungen werden mit Genehmigung des Bebauungsplanes aufgehoben.
5. Innerhalb der Leitungsrechtfläche für die 110 kV Hochspannungsleitung der Neckarwerke ist die zulässige Höhe von Bauteilen u. Anpflanzungen durch die von den Neckarwerken festgelegte Bebauungsgrenze begrenzt.

Verfahrensvermerke:

Dem Entwurf hat der Gemeinderat zugestimmt am ..

Als Entwurf ausgelegt gem. § 2 Abs. 6 BBauG vom ..

Als Satzung gem. § 10 BBauG vom Gemeinderat
beschlossen am ..

Genehmigt gem. § 11 BBauG mit Erlaß vom ..

Genehmigt und bekanntgemacht am ..

6.5./2.12.1977

23.5.77 | 19.12.77

23.6.77 | 19.1.78

27. Jan. 78

10. Mai 78

20. Mai 78

20. Mai 78

Juhn.

Uhringen, den ..

Bürgermeister ..



Gemeinde UHINGEN
Gemarkung Sparwiesen
Landkreis GÖPPINGEN

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 6 BBauG zum
Bebauungsplan " Steinige Halde II "

a) Abgrenzung des Plangebietes

(Geltungsbereich des Bebauungsplans)

Das Plangebiet umfasst ca. 6,5 ha und wird im wesentlichen umgrenzt im Süden und Westen durch das Flst. 239 (Harzer Weg), im Norden durch die Nordgrenzen der Flst. 276, 252, 221 und 220 und im Osten durch den westlichen Fahrbahnrand der Kreisstrasse 1415 - Albstrasse - .

Ausserhalb dieser Abgrenzung sind einbezogen, Teile des Geb. Albstrasse 28, Flst. 235/1, sowie die Strassenfläche der Rhönstrasse im Bereich des Bebauungsplans " Steinige Halde I ", da die Strasse gegenüber der früheren Planung eine andere Aufteilung erhalten hat.

b) Erfordernis der Planaufstellung

In Sparwiesen sind keine bebaubaren Bauplätze mehr vorhanden. Die Nachfrage nach Bauplätzen ist dagegen noch erheblich. Sparwiesen hat seinen rein landwirtschaftlichen Charakter schon längst verloren und sich wegen seiner schönen landschaftlichen Lage und günstigen Verkehrsverbindungen zu einer Wohngemeinde, für im Filstal berufstätige Familien, entwickelt. Die Ausweisung und Erschliessung weiterer Wohnbauflächen ist daher dringend geboten.

c) Einordnung

Gem. § 8 Abs. 2 BBauG wurde der Bebauungsplan aus dem FNP-Entwurf für den Raum UHINGEN- Albershausen entwickelt.

Die Planung lehnt sich im übrigen an einen früheren Entwurf der Planberatungsstelle des RP an und stellt den sinnvollen Abschluss des bereits erschlossenen und überbauten Wohngebiets " Steinige Halde I " dar.

Das Plangebiet wird im Norden durch einen Bachlauf abgegrenzt, dessen Uferbepflanzung eine organische Einbindung in die Landschaft gewährleistet.

d) Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet ist völlig unbebaut. Die Erschliessung ist durch die Verlängerung der Rhönstrasse bis zur Albstrasse vorgesehen.

e) Bestand innerhalb und ausserhalb des räumlichen Geltungsbereichs

1. Topographie

Das Gelände fällt von Süd-Osten nach Nord-Westen, wobei der südliche Teil flacher und der westliche Teil am stärksten geneigt ist.

2. Oberflächenbeschaffenheit

Das Plangebiet besteht aus landwirtschaftlichen Flächen, die als Wiesen und Äcker genutzt werden.

3. Besitzverhältnisse

Die Grundstücksflächen befinden sich mit wenigen Ausnahmen in Privatbesitz.

4. Vorhandener Baubestand

Die Planungsfläche ist unbebaut.

Im Süden grenzt eine zweigeschossige Einzelhausbebauung mit Satteldächern an, während das im Süd-Westen gelegene Baugebiet " Steinige Halde I " vorwiegend mit flach gedeckten Einfamilienhäusern bebaut ist.

5. Vorhandene Einrichtungen des Verkehrs, der Ver- und Entsorgung

Die Rhönstrasse wird an die K 1415 Uhingen-Sparwiesen angeschlossen. Eine Bushaltestelle an dieser Strasse ist für den Linienverkehr Uhingen-Sparwiesen vorgesehen.

Sparwiesen ist über einen Zuleiterkanal durch Albershausen an die Uhinger Sammelkläranlage angeschlossen. Die vorhandenen Anschlusskanäle vom Baugebiet "Steinige Halde I" können für die weitere Erschliessung, entsprechend dem Gesamtkanalisationsplan, benutzt werden.

f) Erschliessung und Versorgung

1. Äussere Erschliessung

Durch die geplante Verlängerung der Rhönstrasse wird, wie bereits erwähnt, das Baugebiet an die K 1415 und damit an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

2. Innerer Erschliessung

Die Erschliessung soll in mehreren Abschnitten erfolgen. Die Rhönstrasse ist gleichzeitig Haupterschliessungsstrasse, von der einzelne Stichstrassen zur weiteren Erschliessung ausgehen. Das Erschliessungssystem ist dabei so konzipiert, daß nahezu bei jedem einzelnen Gebäude die notwendigen Garagen- und Abstellplätze auf den eigenen Grundstücken angeordnet werden können.

Dies war der ausdrückliche Wunsch des Ortschaftsrats und der Bauinteressenten.

Für die vorgesehenen Reihenhäuser sind Sammelgaragen in so reichlicher Zahl angeordnet, daß auch noch ein zusätzlicher Bedarf gedeckt werden kann.

Das wurde dadurch erreicht, daß alle Stichstrassen in eine Platzerweiterung münden, an welcher Zweitgaragen erstellt werden können oder Abstellmöglichkeit besteht, und wo eine Wendemöglichkeit gegeben ist.

Für den ruhenden Verkehr ist entlang der Rhönstrasse eine Längsaufstellspur vorgesehen, welche durch kleine Grünflächen unterbrochen ist. Weitere Abstellmöglichkeiten sind in ausreichender Anzahl eingeplant.

Für die Fussgänger sind an den Strassen Gehwege angeordnet. Ausserdem sind ausreichend kurze Querverbindungen für Fussgänger geplant, die dem Nachbarschaftsverkehr dienen sollen. Entlang dem Bachlauf im Norden des Plangebiets soll ein durchgehender Fussweg, über einer vorhandenen Sammeldole, auch der Naherholung dienen.

3. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet kann problemlos an die örtliche Wasser- und Stromversorgung angeschlossen werden.

Die Entwässerung erfolgt über die im Norden des Baugebiets entlangführende Hauptsammeldole, die Uhinger Sammelkläranlage ist ausreichend ausgelegt. Das im Gesamtkanalisationsplan vorgesehene Regenüberlaufbecken unterhalb des Baugebiets wird mit den Erschliessungseinrichtungen zusammen geplant und mit einem 1. Bauabschnitt dem Bedarf entsprechend ausgeführt.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis im Müllheizkraftwerk.

4. Sonstige Einrichtungen

Die Grundschule befindet sich im Ort, ihr Bestand ist gesichert.

Die Hauptschule liegt in Uhingen und wird durch einen Schülerbusverkehr erreicht.

Ein gemeindeeigener Kindergarten ist ausreichend dimensioniert. Sportanlagen sind in Sparwiesen vorhanden, ebenso eine Turn- und Versammlungshalle.

Im Baugebiet "Steinige Halde I" ist ein gut ausgestatteter grosser Kinderspielplatz vorhanden. Ein öffentlicher Spielplatz ist im Nord-Osten des Planungsbebiets zusätzlich vorgesehen.

In Sparwiesen sind ausreichende Ladengeschäfte für die tägliche Versorgung vorhanden.

Im Süd-Osten ist die Möglichkeit zum Bau eines weiteren Ladengeschäfts im Plan ausgewiesen.

Unter der, über das Baugebiet hinwegführenden, Hochspannungsleitung der Neckarwerke kann gebaut werden. Die Höhenbegrenzung der Gebäude ist im Plan festgelegt.

g) Bauliche und sonstige Nutzung

Das Plangebiet schliesst die Teilgemeinde baulich nach Norden ab. Der eingeschnittene Bachlauf bildet eine natürliche Abgrenzung. Die gegliederte Einzelhausbebauung wurde nach dem Gesichtspunkt einer guten Besonnung und Nutzung von Aussichts-

lagen ausgerichtet. Einzelne Reihenhaushgruppen sollen in der flachen Bebauung Orientierungshilfen geben. Die gestalterischen Festlegungen wurden der derzeitigen Marktlage angepasst und daher eine Einzelhausbebauung mit vorwiegend geneigten Dächern bis zu zwei Geschossen festgelegt. Die Garagen- und Abstellplätze sollen vorwiegend auf den eigenen Grundstücken untergebracht werden.

h) Kostenschätzung

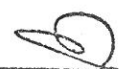
Die Erschliessungskosten, von denen 90 % nach der geltenden Ortssatzung von den Anliegern aufzubringen sind, wurden wie folgt ermittelt:

Kanalisation	ca.	650.000,--	DM
Wasserversorgung	ca.	350.000,--	DM
Strassenbau	ca.	1.010.000,--	DM
Strassenbeleuchtung	ca.	140.000,--	DM
Gesamtsumme	ca.	2.150.000,--	DM

i) Bodenordnungsverfahren

Zur Erschliessung und Neugestaltung des Plangebiets wird ein Bodenordnungsverfahren in Abschnitten durchgeführt.

Uhingen, den 6. Mai 1977


(Lesti)

Ortsbaumeister

Gemeinde UHINGEN
Gemarkung Sparwiesen
Landkreis GÖPPINGEN

Bebauungsplan "Steinige Halde II"
- Ergänzung der Begründung -

Die Begründung vom 6. Mai 1977 wird wie folgt ergänzt:

Buchstabe a) der Begründung wird wie folgt neu gefasst:

a) Abgrenzung des Plangebietes
(Geltungsbereich des Plangebietes)

Das Plangebiet umfasst ca. 6,5 Hektar und wird im wesentlichen umgrenzt im Süden und Westen durch die Süd- bzw. Westgrenze des Flst. 239 (Harzer Weg - fr. FW 28 -), verlängert bis zur Nordgrenze von Flst. 276, im Norden durch die Nordgrenzen der Flst. 276, 253, 252, 221, FW 20 und Flst. 220 und im Osten durch den westlichen Fahrbahnrand der Kreisstraße 1415 - Albstraße -.

Außerhalb dieser Abgrenzung ist einbezogen die Rhönstraße im Bereich des Bebauungsplans "Steinige Halde I" - Flst. 265/1 -.

Buchstabe h) der Begründung wird wie folgt neu gefasst:

h) Kostenschätzung

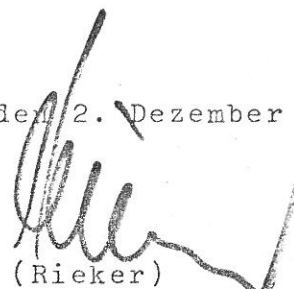
Die Erschließungskosten wurden wie folgt neu ermittelt:

Kanalisation	ca. 1.200.000,-- DM
Wasserversorgung	ca. 550.000,-- DM
Straßenbau	ca. 2.000.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	ca. 200.000,-- DM

3.950.000,-- DM
=====

UHINGEN, den 2. Dezember 1977

i.A.


(Rieker)

Gemeindeoberamtsrat