

BEBAUUNGSPLAN M = 1:500

# RIEMENBETT

SPARWIESEN

1. ÄNDERUNG

ORTSBAUAMT:

UHINGEN, DEN 12. JULI 91  
GEFERTIGT :

*[Signature]*  
BAUAMTSLEITER

BÜRGERMEISTERAMT:

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 (1) BauGB) am 7. 12. 1990

BEKANNTMACHUNG DES ENTWURFS IM AMTSBLATT Nr. 50 vom 15. 12. 1990

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BauGB) vom 7. 01. 91 bis 21. 1. 1991

ÖFFENTLICH AUSGELEGT (§ 3 (2) BauGB) vom 21. 05. 91 bis 21. 6. 1991

" " " 19. 08. 91 bis 19. 9. 1991

SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 BauGB, § 73 LBO) am 18. 10. 1991

ERKLÄRUNG DER UNBEDENKLICHKEIT (§ 11 BauGB) am 19. 12. 1991

AUSGEFERTIGT UHINGEN, den 2. Jan. 92 BÜRGERMEISTER

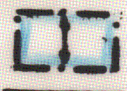
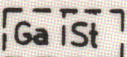
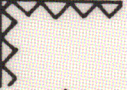
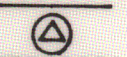
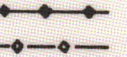
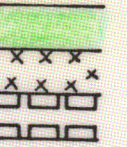
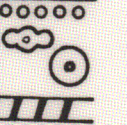
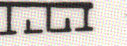
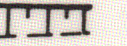
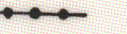
BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT (§ 12 BauGB) Nr. 1/2 vom 11. 01. 92

RECHTSVERBINDLICH ab 11. 01. 92

UHINGEN, den 13. Jan. 1992

BÜRGERMEISTER

# ZEICHENERKLÄRUNG

|                                                                                     |                                                                                                                                                                     |                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
|    | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs                                                                                                                              | § 9 (7) BauGB                                           |
|    | Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche mit Gebäude- richtung                                                                                                 | § 9 (1) 2 BauGB                                         |
|    | Garagen und Stellplätze<br>1,5 fach je WE                                                                                                                           | § 9 (1) 4 BauGB                                         |
|    | Flächen für den Gemeinbedarf<br>Sport- und Spielanlagen                                                                                                             | § 9 (1) 5 BauGB                                         |
|    | Sichtflächen                                                                                                                                                        | § 9 (1) 10 BauGB                                        |
|    | Fahrbahn<br>Öffentliche Parkfläche<br>Gehweg<br>Verkehrsgrün                                                                                                        | § 9 (1) 11 BauGB                                        |
|    | Versorgung Umformerstation                                                                                                                                          | § 9 (1) 12 BauGB                                        |
|  | Ver- und Entsorgungsleitungen                                                                                                                                       | § 9 (1) 13 BauGB                                        |
|  | Grünflächen<br>Kinderspielplätze                                                                                                                                    | § 9 (1) 15 BauGB<br>§ 9 (1) 22 BauGB                    |
|  | Grünflächen für Landwirtschaft<br>Flächen deren Böden mit umweltgefähr-<br>deten Stoffen belastet sind<br>Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten<br>der Gemeinde Uhingen | § 9 (1) 18 BauGB<br>§ 9 (5) 3 BauGB<br>§ 9 (1) 21 BauGB |
|  | Pflanzstreifen mit Gebot<br>Sträucher neu<br>Bäume Pflanzen<br>erhalten<br>Buschreihen                                                                              | § 9 (1) 25 a BauGB                                      |
|  | Abgrabungen und                                                                                                                                                     | § 9 (1) 26 BauGB                                        |
|  | Aufschüttungen                                                                                                                                                      | § 9 (1) 26 BauGB                                        |
|  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung                                                                                                                                | § 16 (5) BauNVO                                         |
|  | Baugrenze                                                                                                                                                           | § 23 (3) BauNVO                                         |

|     |     |
|-----|-----|
| GE  | III |
| GRZ | GFZ |
| -   | o   |

# ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

|                                                                                   |                                                      |          |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------|--------|
| GE                                                                                | Gewerbegebiet                                        | § 8      | BauNVO |
| GE-e                                                                              | Gewerbegeb. für nicht wesentl. störende Betriebe     |          |        |
| MI                                                                                | Mischgebiete                                         | § 6      | BauNVO |
| III                                                                               | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze              | § 16     | BauNVO |
| GRZ                                                                               | Grundflächenzahl                                     | § 19     | BauNVO |
| GFZ                                                                               | Geschoßflächenzahl                                   | § 20     | BauNVO |
| o                                                                                 | Offene Bauweise                                      | § 22     | BauNVO |
| a                                                                                 | abweichende Bauweise                                 | § 22     | BauNVO |
|  | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig                | § 22     | BauNVO |
|  | nur Hausgruppen zulässig                             | § 22     | BauNVO |
|  | Terrassenhäuser zulässig                             | § 22     | BauNVO |
| DN                                                                                | Dachneigung                                          | § 73 (1) | LBO    |
| EGH                                                                               | Maximale Erdgeschoßfußbodenhöhe<br>Höhenlage über NN | § 9 (2)  | BauGB  |

- 1.11 Ausnahmen
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.3 Zahl der Vollgeschoße
2. Bauweise (§ 9 (1) BauGBu. § 22 (4) BauNVO)
- 2.1 Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
- 2.2 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)
3. Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)
4. Pflanzgebot und Pflanzbindung (§ 9 (1) 25 a + b BauGB)
5. Böschungen (§ 9 (1) 26 BauGB)
6. Garagen und Stellplätze
1. Nach § 9 (1) 4 BauGB i.V. m. § 12 BauNVO

GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO

GE m.B. Gewerbegebiet § 8 BauNVO  
für nicht wesentlich störende Betriebe

§ 8 (3) 2 + § 9 (3) 2 sowie Vergnügungsstätten sind nicht zugelassen

Siehe Planeinschrieb

Siehe Einschrieb im Plan

Siehe Einschrieb im Plan

Im Sinne der offenen Bauweise einseitiger Grenzbau ist zulässig.

Siehe Einschrieb im Plan

Die im Plan angegebenen Firsthauptrichtungen sind zwingend einzuhalten

Das festgesetzte Leitungsrecht für Ver- und Entsorgung berechtigt die Gemeinde Uhingen, Versorgungsträger unterirdisch in dieser ausgewiesenen Fläche Leitungen einzulegen oder einlegen zu lassen.

Siehe Planeinschrieb

Die mit Pflanzgebot belegten Flächen sind mit landschaftsbezogenen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

(siehe beiliegende Pflanzliste)

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

Garagen sind parallel zur Straße als Grenzbauten nicht zulässig.

## B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ( § 73 LBO )

### 1. Dachform (§ 73 (1) LBO)

Für 3-geschossige Bebauung Dachneigung 0-30° Satteldach, Flachdach, Pult- und Sheddach

2. Gebäudehöhe (§ 73 (1) LBO)

Die Traufhöhe (gemessen von der festgelegten Geländeoberkante bis zum Schnitt der Aussenwand mit der Dachaussenhaut) darf im Mittel 6,00 m nicht überschreiten bei zwei Geschossen

3. Äussere Gestaltung (§ 73 (1) LBO)

Deckung der Satteldächer dunkel gefärbt  
Untergeschoß dunkel tönen und zurücksetzen

4. Einfriedigungen (§ 73 (1) 5 LBO)

An öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von max. 1,00 m

---

C. HINWEISE

- 
1. Die EFH der Gebäude wird auf Grund von örtlich aufgenommenen und anerkannten Geländeschnitten festgesetzt.
  2. Von den Grundstücksflächen darf kein Oberflächenwasser der öffentlichen Straße zugeleitet werden.

---

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

---

610

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan " Riemenbett "  
der Gemarkung Uhingen - Sparwiesen  
nach § 9 (8) BauGB

### I. Abgrenzung des Gebietes (Geltungsbereich des Bebauungsplans)

Der vorliegende Bebauungsplan - weitgehendst überbaut - umfaßt ein ca.  
3 ha großes Gebiet.

Der Geltungsbereich ist wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Nordgrenze der Parz. 580 bzw. 578  
im Verhältnis 1/3 zu 2/3
- im Osten durch die Ost- bzw. Westgrenze der Albstraße (K 1415)  
unter Einbeziehung einer Teilfläche von Flst. Albstr. 94
- im Süden durch die Südgrenze der Parzellen 597/2 und 595
- im Westen durch die Ostgrenze des Flurstückes 586,  
Nordgrenze 586, 585/2, 630,  
unter Einbeziehung einer Teilfläche von Flst. 578,  
584/2 und 632

### II. Erfordernis der Planaufstellung

Für den Bebauungsplan " Riemenbett " besteht ein rechtskräftiger  
Bebauungsplan vom 04. Oktober 1973.

Der Flächennutzungsplan Uhingen - Albershausen, genehmigt am  
01.04.1978 ist Grundlage des Bebauungsplans.

Die im südwestlich außerhalb des Plangebiets liegenden landwirtschaft-  
lichen Flurstücke sollen eine öffentlich rechtlich gesicherte Zufahrt über  
Fahrrechte zur Hattenhofer Straße hin erhalten.

Änderungen im Zufahrtsbereich innerhalb des Plangebiets erfordern die nochmalige Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens. Der endgültige Ausbau der Erschließungsstraße steht noch aus. Im südöstlichen Bereich des Plangebiets soll eine Ausfahrt in Richtung Süden und aus Richtung Süden geschaffen werden. Weiter ist nördlich im Plangebiet die Endhaltestelle der öffentlichen Buslinie mit einer Wendeschleife vorgesehen und die Verkürzung des Sichtwinkels. Im nördlichen Bereich des Plangebiets ist ein Bodenordnungsverfahren erforderlich.

Die Struktur des südlichen Ortsteils ist zu erhalten. Vorwiegend in Abendstunden betriebenen Vergnügungsstätten führen zur Beeinträchtigung der näheren Umgebung. Deshalb sollen Vergnügungsstätten ausgeschlossen sein.

### **III. Einordnung**

Das Plangebiet ist als Gewerbegebiet ausgewiesen. Als Übergang zum nördlich anschließenden Mischgebiet wird im nördlichen Bereich des Plangebiets eingeschränktes Gewerbegebiet vorgesehen. In diesem Bereich sollen nur Betriebe angesiedelt werden, deren Immissionsgrenzwerte am Tag 60 dBA nicht überschreiten. Zugrunde liegt die DIN 18005 - Lärmschutz im Städtebau - in der das Berechnungsverfahren geregelt ist.

Die gewählten Festsetzungen entsprechen den örtlichen Gegebenheiten.

### **IV. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Das Plangebiet ist weitgehend überbaut. Nur der nördliche Teil ließ bis jetzt aufgrund der Grundstückszuschnitte eine Überbauung nicht zu.

Im Osten des Plangebiets tangiert die Kreisstraße. Sie ist durch einen Pflanzgürtel vom Plangebiet optisch getrennt. Die Albstraße als Erschließungsstraße parallel zur Kreisstraße besteht als Fahrfläche mit ungenehmigter südlicher Ausfahrt auf die Kreisstraße. Im Norden schließt sich eine gemischte Bebauung an. Landwirtschaftlich genutzte Flächen im Süden und Westen tangieren das Plangebiet. Die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen von der Hattenhofer Straße her ist gesichert.

## **V. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs**

### **a. Topographie**

Das Gelände fällt leicht von Nordosten nach Südwesten.

### **b. Oberflächenbeschaffenheit**

Das unbebaute Gebiet besteht aus landwirtschaftlich genutzten Flächen und Baumgärten.

### **c. Besitzverhältnisse**

Die Grundstücksflächen sind in Privatbesitz.

### **d. Vorhandener Baubestand**

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird gewerblich genutzt. Betriebsnotwendige Wohnungen sind z.T. in zweistöckigen Wohnhäusern vorhanden.

### **e. Vorhandene Einrichtungen des Verkehrs, der Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist im Osten über die K 1415 an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die als Parallelstraße zur Kreisstraße durch den Pflanzgürtel optisch abgetrennte Fahrbahn.

Ein öffentlicher Nahverkehr nach Uhingen und Göppingen ist vorhanden. Die Buswendeschleife liegt im Plangebiet.

Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Plangebiets sind vorhanden, lediglich durch die Umlegung wird ein weiteres Leitungsrecht zur Ver- und Entsorgung der neugebildeten Grundstücke notwendig.

## **VI. Erschließung und Versorgung**

a. Die Erschließung nach außen erfolgt über die Albstraße in nördlicher und südlicher Richtung zur K 1415, welche ihrerseits als überörtliche Verbindung nach Uhingen an die B 10 angebunden ist.

b. Die Albstraße dient als innere Erschließung des Plangebiets und wird in einer Breite von 8,50 m ohne Gehweg entsprechend der festgelegten Straßenhöhe ausgebaut. Anpassungen der Grundstücke werden mit den Grundstückseigentümern vor Ort festgelegt.

- c. Parkplätze für Betriebsangehörige sind auf dem betreffenden Betriebsgrundstück in genügender Zahl herzustellen. Entlang dem Pflanzgebot ist die Möglichkeit zum kurzfristigen Abstellen gegeben.
- d. Die Versorgung mit Wasser und Strom ist gesichert. Die Entwässerung der Gewerbegrundstücke erfolgt im Mischsystem, wobei die Entwässerungssatzung der Gemeinde Uchingen zu beachten ist. Die Entsorgungsleitungen sind ebenfalls nahezu vorhanden und werden über ein Regenüberlaufbecken entlastet. Die neu geordneten Baugrundstücke sind noch zu ver- und entsorgen.
- e. Kindergarten und Hauptschule sowie Sportanlagen befinden sich in Sparwiesen.

#### VII. Bauliche und sonstige Nutzung

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet wird in ihrer bestehenden Form gesichert. Sie besteht aus gewerblich genutzten Gebäuden, zum Teil mehrgeschossigen Lager- und Fabrikationshallen. Die bisherigen Festsetzungen der dreigeschossigen Bauweise bleiben erhalten. Grenzbauten sind zulässig. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

#### VIII. Kostenschätzung und Finanzierung

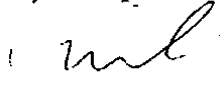
Die restlichen Erschließungskosten sind überschlägig ermittelt und werden wie folgt veranschlagt

|                                         |                          |
|-----------------------------------------|--------------------------|
| Straßenbau                              | ca. DM 360.000,--        |
| restliche Ver- und Entsorgungsleitungen | <u>ca. DM 350.000,--</u> |
| Gesamtkosten                            | ca. DM 710.000,--.       |

Die Finanzierung verteilt sich wie folgt:

Die Aufwendungen werden durch Erschließungs- und Anliegerleistungen finanziert, wobei der Restbetrag durch Eigenmittel der Gemeinde Uchingen abgedeckt wird.

Uchingen, 26. April 1991



15

**Ergänzung der Begründung  
zum Bebauungsplan " Riemenbett "  
der Gemarkung UHINGEN-Sparwiesen  
nach § 9 (8) BauGB**

**I. Abgrenzung des Gebietes  
(Geltungsbereich des Bebauungsplans)**

Der Geltungsbereich wird im nordwestlichen Teil erweitert.  
Die Parzelle 485/2 und ein Teil der Parzelle 630 wird mit  
einbezogen.

Somit ist der neue Geltungsbereich wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Nordgrenze der Parz. 580 bzw. 578  
im Verhältnis 1/3 : 2/3
- im Osten durch die Ost- bzw. Westgrenze der Albstraße  
(K 1415)
- im Süden durch die Südgrenzen der Parz. 597/2 und 595
- im Westen durch die Ostgrenze des Flurstücks 586,  
Nordgrenze Parz. 586, 585/2 und 584/1 sowie  
unter Einbeziehung der nördlichen Spitze der  
Parz. 630 und einer Teilfläche von Flurstück  
578 und 632.

**II. Erfordernis der Erweiterung**

Durch die Einbeziehung der nördlichen Parzellen in den  
Bebauungsplan ist es erforderlich an der Südgrenze der  
Parzelle 583 für die Ver- und Entsorgung dieser neu gebilde-  
ten Baugrundstücke ein Leitungsrecht einzutragen. Die  
Entsorgung dieser Grundstücke erfolgt nach Südwesten zum  
Sammler, welche die Parzellen 586, 585/2, 584/1 und 630  
außerhalb des Plangebietes durchquert. Eine technisch  
einwandfreie Entsorgung erfordert eine Kanalführung über die  
Parzellen 584/2 und 630. Nur im Rahmen des Bebauungsplans

kann ein Leitungsrecht auf diesen Parzellen festgesetzt werden.

### III. Einordnung

Die im Bebauungsplan einbezogenen neuen Parzellen bleiben landwirtschaftlich genutzt.

### IV. Bestehende Rechtsverhältnisse

Beide Grundstücke sind im Privateigentum.

### V. Räumlicher Geltungsbereich

Keine Ergänzungen im Bestand des räumlichen Geltungsbereichs

### VI. Erschließungs- und Versorgungsbereich

Keine Ergänzungen im Erschließungs- und Versorgungsbereich

### VII. Kosten

Da sich Nutzung und Erschließung nicht ändern, ändern sich auch die Kosten innerhalb dem Plangebiet nicht.

Uhingen, 12. 07. 1991

( Veil )  
Ortsbaumeister

Gemeinde UHINGEN  
Kreis Göppingen

- Ortsbauamt -

(3)

## Bebauungsplan " Riemenbett " - Sparwiesen

### 1. Änderung

#### Darstellung der allgemeinen Ziele und Zwecke nach § 3 (1) BauGB

Der Flächennutzungsplan Albershausen / UHingen vom 04.01.1978 sieht im südlichen Bereich des Ortsteils Sparwiesen Gewerbefläche vor. Bereits am 04. Oktober 1973 wurde der Bebauungsplan "Riemenbett" - Gewerbegebiet Sparwiesen - rechtskräftig und deckte das Plangebiet zwischen der Albstraße im Osten und den Parzellen 586 und 584/2 im Westen einerseits sowie andererseits die nördlich anschließende Wohnbebauung und den Parzellen 598 und 596 im Süden ab.

Das Plangebiet, ca. 3 ha groß, liegt an einem leichten Südwesthang und ist weitgehend überbaut. Entlang dem Westrand des Plangebietes besteht ein Leitungsrecht für einen Entwässerungskanal. Auf der Südseite durchschneidet das Leitungsrecht das Plangebiet. Zur Erschließung der einzelnen Grundstücke ist eine direkte Zufahrt von der Kreisstraße außerhalb der Ettersgrenze nicht möglich, deshalb wurde eine parallele Erschließungsstraße vorgesehen.

Um den rechtskräftigen Bebauungsplan realisieren zu können, ist in der bestehenden Einfahrt eine Omnibuswendemöglichkeit vorgesehen, ferner die bestehende Zufahrt zur Parzelle 578 von Westen her nach Osten auf die Albstraße zu sichern. Letztere Zufahrt erfolgt in geringem Teil über Privatgrundstücke, welche im bisherigen Bebauungsplangebiet nicht einbezogen waren.

Der Bebauungsplan wird daher um ein Teilstück der Parzelle 584/2 und ein Teilstück der Parzelle 632 nach Westen erweitert.

Aus Rechtssicherheitsgründen wird das Verfahren neu durchgeführt.

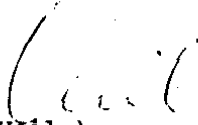
Im Plangebiet sollen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.  
Ausgewiesen ist derzeit ein Gewerbegebiet und ein eingeschränktes  
Gewerbegebiet.

Ein Änderungsverfahren ist erforderlich, da das Plangebiet und  
bestehende planerische Festsetzungen erweitert werden.

Das Plangebiet grenzt

im Norden an die Parz. 577/2 und 577/1  
im Osten zum Teil an die Nordgrenze und  
zum Teil an die Südgrenze der Albstraße  
im Süden an die Parz. 598 und Parz. 596  
im Westen an die Parz. 586, 585/3, 584/2, 630 und zieht  
einen Teil der Parz. 632 mit ein.

Uhingen, 07. 12. 1990

  
( Veil )

Ortsbaumeister