

- Stadtplanungsamt -

Tübingen, den 5. Aug. 1975

Begründung zum Bebauungsplan
"Schietinger", Unterjesingen

1. Planungsanlaß

Der Bebauungsplan soll eine im wesentlichen vorhandene Bebauung planungsrechtlich sanktionieren und des weiteren die Rechtsgrundlage für eine Verbesserung des Straßenausbaus und den dadurch erforderlichen Geländeerwerb bilden.

2. Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet besteht ein Bebauungsplanentwurf, der 1971 von der ehemals selbständigen Gemeinde Unterjesingen als Satzung beschlossen, jedoch nicht bis zur Rechtskraft weitergeführt wurde.

3. Übergeordnete Planung

Die Ausweisungen des Bebauungsplanes entsprechen den Planungszielen des Flächennutzungsplanentwurfes. Einer evtl. möglichen Erweiterung des Baugebietes nach Osten - entsprechend der Beratung im Ortschaftsrat - wurde im Bebauungsplan offen gehalten.

4. Städtebau

Art der Nutzung

Die der B 28 zugewandte Bauzeile der "Sommerhalde" wird als "allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Der Abstand der Bebauung zum Fahrbahnrand der B 28 beträgt 50 m, außerdem liegt die

Straße vertieft hinter einer Böschung. Um einen zusätzlichen Schutz gegen evtl. störende Lärmemissionen zuzulassen, wurde eine Zone direkt nördlich der B 28 festgesetzt, in der Lärmschutzmaßnahmen errichtet werden können.

Die übrige Bauzone wird entsprechend ihrer bevorzugten Wohnlage und entsprechend ihrer jetzigen Nutzung als "reines Wohngebiet" (WR) ausgewiesen.

Maß der Nutzung

Die Nutzung wurde entsprechend der bereits ausgeführten Gebäude mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt. In dem hängigen Gelände sind Gebäude mit 1 1/2 Geschossen (=bergseits 1, talseits 2 Geschosse) zulässig.

Die im Planentwurf vom 3.6.1971 zum Teil ausgewiesenen Baulinien wurden durchweg in Baugrenzen umgewandelt.

Das Plangebiet erfaßt eine Fläche von rd. 4,8 ha, davon sind 0,9 ha Straßenfläche. Das Baugebiet umfaßt 62 Baugrundstücke, davon sind 49 Grundstücke bereits bebaut.

5. Straßenplanung

Die beiden parallelen Erschließungsstraßen "Im Wäagner" und "Sommerhalde" sind als Stichstraßen an den Schönbuchweg angeschlossen, der über einen signalisierten Knoten mit der B28 verbunden ist.

Beide Stichstraßen enden nach 230 bzw. 300 m Länge in Wendepunkten, von denen Wirtschaftswege in den Außenbereich weiterführen. Eine spätere evtl. Fortsetzung der Straße "Im Wäagner" ist durch entsprechende Festsetzungen ermöglicht. Die Straßen sind zum Teil bereits ausgebaut, die Kanalisation ist vorhanden.

6. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne einer Umlegung sind nicht erforderlich.

In Teilbereichen ist der Erwerb der öffentlichen Straßenfläche notwendig. Der Bebauungsplan soll die rechtliche Grundlage dazu bilden.

7. Erschließung

Für die plangemässe Erschließung des Baugebietes wurden überschlägig folgende Kosten ermittelt:

Straßen- und Gehwegausbau	rd.	410 000,-- DM
öffentl. Kanalnetz für Straßen- und Gebäudeentwässerung einschl.		
Versorgungsleitungen	rd.	70 000,-- DM

Gesamtkosten der öffentlichen Erschließungseinrichtungen	rd.	480 000,-- DM.
--	-----	----------------

Forum