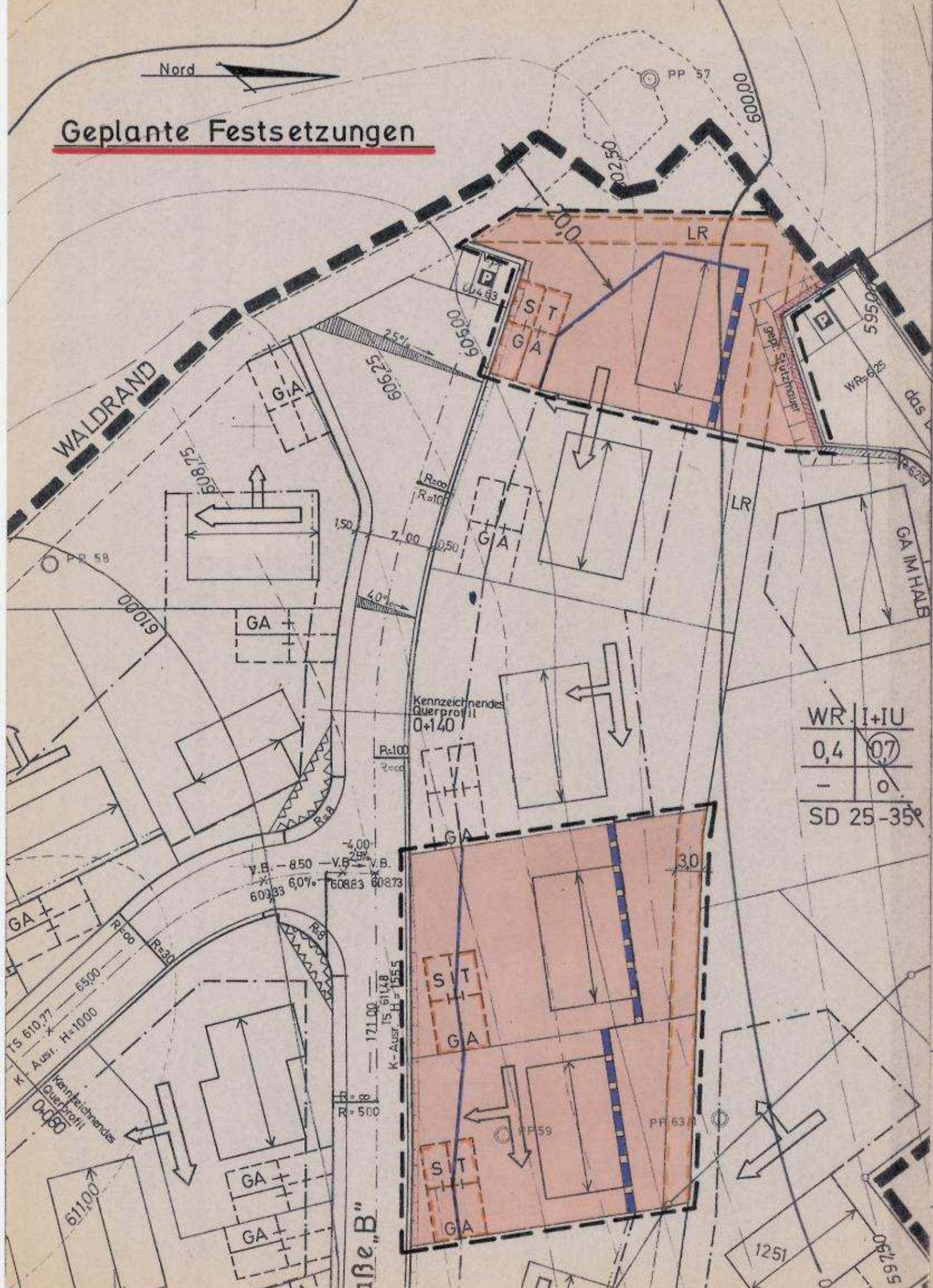


Name	Wert
> ID1	80
GEMEINDE	Geislingen
GEMARKUNG	Geislingen
GEMARKUNG_NR	7960
FLUR	
FLUR_NR	0
PLANUNGSTRAEGER	
PLANNAME	Giebel II - 1. Änderung
AENDERUNG	1
AENDERUNG_BEM	Aufhebungsplan vorhanden
PLANART	2000 Qualifizierter Bplan
GENEHMIGUNGSDATUM	12.06.1978 00:00:00
INKRAFTTRETENSDATUM	23.06.1978 00:00:00
RECHTSSTAND	4000 Rechtskraft
FASSUNG_BAUNVO	50 - BauNVO, in Kraft getreten am 01.10.1977
DOKUMENT_SATZUNG	Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\Kein_Dokument_vorhanden.pdf
DOKUMENT_ORIGINALPLAN	Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7960_19780612_Giebel_II_Plan_1.pdf
DOKUMENT_TEXTL_FESTSETZUNG	Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7960_19780612_Giebel_II_Textfest_1.pdf
DOKUMENT_BAUVOERSCHRIFT	Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\Kein_Dokument_vorhanden.pdf
DOKUMENT_LEGENDE	Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7960_19780612_Giebel_II_Legende_1.pdf
NAME	Y:\Warehouses\BPlan\BPlan_Raster\7960_19780612_Giebel_II_Geoplan_1.tif

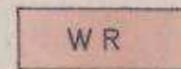
Geplante Festsetzungen



1. Bebauungsplanänderung M. 1:500

des Bebauungsplanes „Giebel II“ (gen. am 12.06.78.)

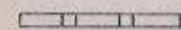
Zeichenerklärung:



Reines Wohngebiet



bestehende Baugrenze



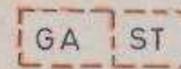
aufzuhebende Baulinie



geplante Baugrenze



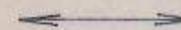
Leitungsrecht



Garage, Stellplatz

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	
Baumassenzahl	Bauweise	Füllschema der Nutzungsschablone
Dachform - Dachneigung		

WR	I+IU
0,4	07
-	0
SD 25-35%	



Firstrichtung



Geltungsbereich des Beb.-Planes „Giebel II“



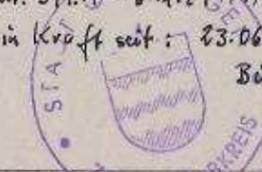
Geltungsbereich der Änderung

Als Satzung beschlossen am 25.08.76
Balingen, den 26.08.76



Bürgermeisteramt:
W. Mann

Genehmigt am 12.06.78 dek. Et. d. LRA's
Nr. 390.13 - 611.21/14/16.
in Kraft seit: 23.06.78

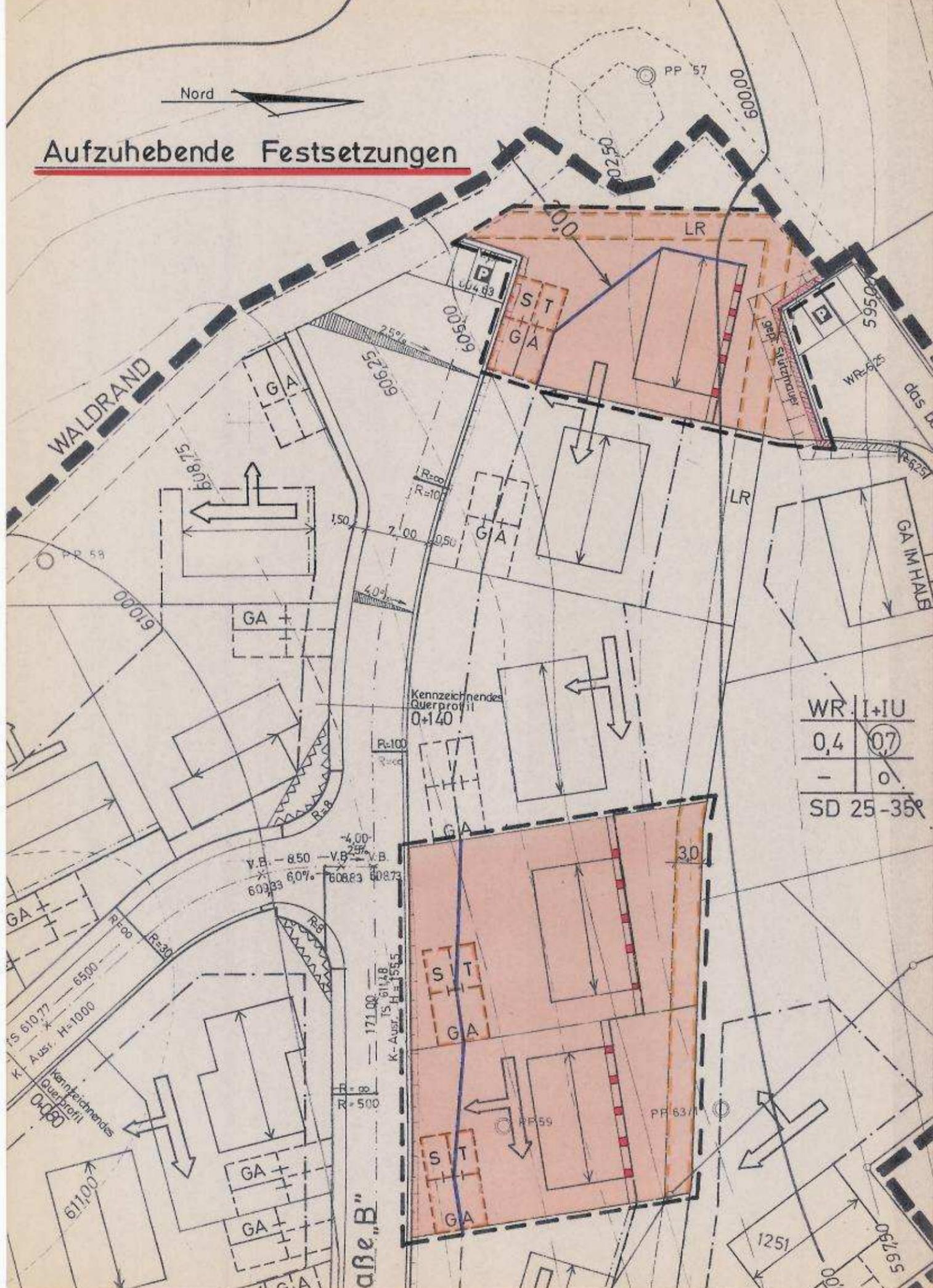


Bürgermeisteramt Geislingen:
W. Mann

Gefertigt: Balingen 8, den 17.8.1976
Dipl. Ing. A. Mauthe, 746 Balingen 8, Steinetsstraße 13



Aufzuhebende Festsetzungen



1. Bebauungsplanänderung M. 1:500

des Bebauungsplanes „Giebel II“ (gen. am 12.06.78.)

Zeichenerklärung:



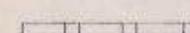
Reines Wohngebiet



bestehende Baugrenze



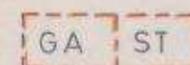
aufzuhebende Baulinie



geplante Baugrenze



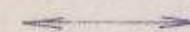
Leitungsrecht



Garage, Stellplatz

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	
Baumassenzahl	Bauweise	Dachform - Dachneigung
Dachform - Dachneigung		

WR	I+IU
0,4	07
-	0
SD 25-35	



Firstrichtung



Geltungsbereich des Beb.-Planes „Giebel II“



Geltungsbereich der Änderung

Als Satzung beschlossen am 25.08.76
Geislingen
Balingen, den 16.08.76

Bürgermeisteramt:
Mann

Genehmigt: am 12.06.78 dch.
Erl. d. LRA Nr. 341.1.- 612.21 Kv/Hp
in Kraft seit: 23.06.78

Bürgermeisteramt Geislingen:
Mann

Gefertigt: Balingen 8, den 17.8.1976
Dipl. Ing. A. Mauthe, 746 Balingen 8, Steinnettsstraße 13

GEISLINGEN BEBAUUNGSPLAN GIEBEL II

BEGRÜNDUNG

Allgemeines:

Die Gemeinde Geislingen bildet zusammen mit den Ortsteilen Binsdorf und Erlaheim das Nebenzentrum Nord mit 5 100 Einwohner im Nahbereich Balingen und mit der Stadt Balingen einen Nachbarschaftsverband.

Die Funktion des Nebenzentrums Nord ist am Hauptort Geislingen so zu stärken, daß die Tragfähigkeit der Infrastruktureinrichtungen durch eine entsprechende Einwohnerzahl gestützt wird.

Der vorliegende Bebauungsplan Giebel II ist eine sinnvolle Erweiterung des bestehenden Baugebiets Giebel I. Die Erweiterung ist im Nahbereichsplan vorgesehen und fügt sich sinnvoll in die Gesamtdisposition des Nahbereichsplanes ein. Sowohl die Versorgung als auch die Entsorgung kann nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten an die bestehenden Anlagen angefügt werden. Das Wohngebiet Giebel liegt sehr günstig zum Ortszentrum und zur Hauptschule.

Der auszustockende Wald ist forstwirtschaftlich von geringer Bedeutung und im Eigentum der Gemeinde Geislingen. Da die Gemeinde Grundstückseigentümer ist, kann der Bauplatzmarkt durch die Gemeinde positiv beeinflußt werden. Dies wirkt preisregulierend und schafft die Möglichkeit auch Bauplätze an Interessenten zu vermitteln, die keinen eigenen Grundbesitz am Ort haben (40 Interessenten vorhanden).

Der Bebauungsplan Giebel II ist aus den aufgezeigten Gründen planerisch sinnvoll und gemeindepolitisch von Bedeutung.

Einzelsachgebiete:

a₁) Anpassung an die Ziele der Raumordnung:

Die Gemeinde Geislingen ist als Nebenzentrum Nord in Nahbereichsplan ausgewiesen. Durch die Erhaltung der Selbständigkeit wurde ihre Bedeutung aus der Sicht der Landes- und Regionalplanung bestätigt. Die Ziele der Raumordnung, Landesplanung, Regionalplanung und des Nahbereichsplanes werden durch den Bebauungsplan Giebel II weiterverfolgt.

a₂) Der zu erwartende Zuwachs von 36 Gebäuden mit ca. 125 Einwohnern liegt mit Sicherheit unter der Zuwachsrate, die noch im gemeinsamen Flächennutzungsplan mit dem Nachbarschaftsverband neu ausgehandelt werden muß. Der Bedarf ist durch die rege Nachfrage belegbar, außerdem gibt die gemeindeeigene Fläche die Möglichkeit, Bürgern, die von privat keine Bauplätze bekommen, seitens der Gemeinde zu helfen. Die Größe des Baugebietes wird durch den Bedarf und durch die topographischen Gegebenheiten festgelegt, außerdem wurde die mögliche Aufstockungsfläche im Einvernehmen mit der Forstverwaltung ermittelt.

b₁) Stand der Flächennutzungsplanung:

Der vorhandene Nahbereichsplan bildet die Grundlage für die Anordnung des Bebauungsplanes Giebel II. Der Nahbereichsplan wird ergänzt werden durch einen Flächennutzungsplan. Verhandlungen über die Aufstellung des Flächennutzungsplanes sind im Gange. Der Bebauungsplan Giebel II ist aus der Sicht der Gesamtplanung unbedenklich.

b₂) Festlegung der Art der baulichen Nutzung als Reines Wohngebiet:

Im Entwicklungsplan zum Nahbereich ist das Baugebiet Giebel II als Wohngebiet dargestellt. Das Gebiet stellt die logische Fortsetzung des vorhandenen Baugebiets Giebel I dar. Die Festlegung als Reines Wohngebiet erfolgte in Anlehnung an die Festsetzung im Bebauungsplan Giebel I und unter Berücksichtigung des hohen Wohnwertes (schöne ruhe Lage am Waldrand).

b₃) Begründung zur vorgezogenen Aufstellung des Bebauungsplanes:

Der städtebauliche Nachweis über die richtige Lage des Baugebietes Giebel II wurde bereits im Entwicklungsplan zum Nahbereich Balingen geführt. Es ist zu erwarten, daß der Flächennutzungsplan, der erst vor kurzem in Auftrag gegeben wurde, die Festlegungen des Nahbereichsplanes übernimmt. Die Gemeinde Geislingen kann nicht abwarten, bis die Flächennutzungsplanung zum Abschluß gekommen ist, da bereits die meisten Bauplätze einen Interessenten haben und nach Erteilung der Genehmigung zum Bebauungsplan Giebel II die Bebauung sehr zügig fortschreiten wird.

c₁₁) Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung:

Wie bereits unter "Allgemeines" dargestellt ist, dient die Ansiedlung zusätzlicher Einwohner der Stützung der bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, da diese ohne zusätzliche Bevölkerung nicht ausgelastet sind.

c₁₂) Als Gemeinbedarfsläche wurde ein Kinderspielplatz im Zusammenhang mit dem Aussichtspunkt eingeplant. Bolzplatz ist in geringer Entfernung im Gewand "Hinter Lau" vorhanden. Wie unter c₁₁) bereits dargelegt, sind weitere Gemeinbedarfslächen oder einrichtungen nicht erforderlich, da die vorhandenen Einrichtungen sowieso nicht ausgelastet sind und dringend einer Stützung durch zusätzliche Einwohner bedürfen.

c₂) Sicherheit und Gesundheit der Bevölkerung:

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluß an die Anlagen des Gebietes Giebel I einfach und wirtschaftlich herstellbar. Ein Mindestabstand von 20 m vom Wald wurde eingeplant.

c₃) Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und Förderung der Eigentumsbildung im Wohnungswesen:

Der Bebauungsplan Giebel II wurde als Waldrandsiedlung mit freistehenden Einfamilienhäusern in einstockiger Bauweise harmonisch in die Landschaft eingepaßt. Belichtung, Besonnung, Aussicht und Wohnwert in der eng mit der Landschaft verzahnten Bebauung sind offensichtlich.

Die geplante Wohnform entspricht den Wünschen der Bevölkerung und dem Nachfragemarkt. Durch das Gemeindegut an dem Bauplatz ist eine gerechte Zuteilung der Bauplätze auch unter sozialen Gesichtspunkten gewährleistet. Der Bebauungsplan Giebel II ist eine sinnvolle Ergänzung des Bebauungsplanes Giebel I ohne negative Beeinträchtigung desselben.

- c₄) Bedürfnisse des Verkehrs, der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft:

Die Gestaltung der Straßenquerschnitte hält sich an die geltenden Vorschriften. Die Stellplätze sind grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück in genügender Anzahl vorgesehen. Das Erschließungskonzept schließt sich als innere Erschließung mit verkehrsarmen Stichstraßen an die bestehende Giebelstraße an. Die Ausstockung des Waldes wurde mit der Forstverwaltung abgestimmt, entsprechende Waldabstände wurden eingepflanzt.

- c₅) Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes:

Die eingeschossige Bauweise und die harmonische Stellung der Gebäude mit Dach gewährleisten eine unauffällige Einpassung in die schöne landschaftliche Situation. Die bestehende Bebauung von Giebel I wird durch den Bebauungsplan Giebel II arrondiert und räumlich abgeschlossen. Die topographischen Gegebenheiten sind durch Anpassung an die Höhenlinien berücksichtigt. Die Traufbewaldung im Südwesten und die Hecken im Südosten sind im natürlichen Zustand belassen. Der Aussichtspunkt am Ende der Pürschützstraße ist planerisch herausgearbeitet.

- d₁) Der Beschluß der Aufstellung des Bebauungsplanes Giebel II wurde am 10. 10. 1973 gefaßt.

Die Notwendigkeit der Aufstellung wurde unter "Allgemeines" bereit dargestellt.

- d₂) Auseinandersetzung mit den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange:

Die Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange wurden in den Plan eingearbeitet:

- d₃) Nachweis über Aufstellungsbeschluß, öffentliche Auslegung und Satzungsbeschluß: siehe Anlage.
- e₁) Planungsrechtliche Festsetzungen: siehe Bebauungsplan.
- e₂) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen: siehe textl. Festsetzungen.

f) Kosten:

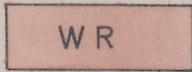
Für die Durchführung der Erschließung des Bebauungsplanes entstehen überschlägig gerechnet folgende Kosten: 565 000,-- DM.

Die Kosten werden durch den Verkauf des Baugeländes und durch die Erschließungsbeiträge abgedeckt bzw. finanziert.

Reutlingen, den 6. 12. 1976

BURKARD gez. Burkard
Büro für Städtebau, Sanierung
und Ortsbauberatung, Reutlingen

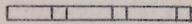
Zeichenerklärung:



Reines Wohngebiet



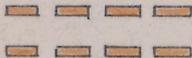
bestehende Baugrenze



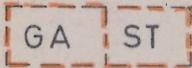
aufzuhebende Baulinie



geplante Baugrenze



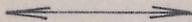
Leitungsrecht



Garage , Stellplatz

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise
Dachform - Dachneigung	

Füllschema der Nutzungsschablone



Firstrichtung



Geltungsbereich des Beb.-Planes „ Giebel II “



Geltungsbereich der Änderung