

## Begründung

zum Bebauungsplan "Eschbach 2" als Teilbereich Eschbach der Marktgemeinde Obergünzburg. Der Geltungsbereich für "Eschbach 2" wird begrenzt im Osten durch die besth. Bebauung Eschbach 1 und im Süden durch die besth. Bebauung. Im Westen durch den Haug und im Norden durch den Geishausweg.

Der Geltungsbereich des Teilbereich "Eschbach 2" umfaßt nachfolgende Grundstücke der Fl.Nr. 1655/2, 1648, 1647/4, 1655/31, 1655/29, 133/3, 1646/4, 1655/38, 1655/30, 1655 u. Teilfläche 1646 aus dem Bebauungsplan Eschbach vom 15.12.1966 unter Nr. 1600/66 mit EntschlieÙung der Regierung von Schwaben genehmigt mit den Grundstücken Fl.Nr. 143/7, 173, 173/1+2, 173/4-7, 174, 174/2, 175, 184/1, 209/3+4+6, 1133/2, 1639/3, 1645; 1645/2-7, 1647/2-4, 1651/3, Teilfl. 1646, 1655/21+22, 1655/24-27, 1655/32+33, 1645/5-7, 1647, 1655/2, 895/2, 133/2 Gemarkung Obergünzburg.

## 1. Planungsrechtliche Vorraussetzung

### 1.1 Flächennutzungsplan

Der Markt Obergünzburg besitzt einen gültigen Flächenutzungsplan. In diesem Flächenutzungsplan ist die Fläche des gültigen Bebauungsplanes Eschbach vom 15.12.1966 unter Nr. 1600/66 mit der EntschlieÙung der Regierung von Schwaben genehmigt enthalten.

### 1.2 Bebauungsplan

Der Marktgemeinderat von Obergünzburg beschloÙ für den Bereich "Eschbach 2" einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Marktgemeinderat hat sich für vorliegende Fassung des Bebauungsplanes entschlossen.

## 2. Lage und Bestand

### 2.1 Lage und Größe der Bauflächen

Der Geltungsbereich umfaßt Grundstücke die als Wohnbauflächen im Flächenutzungsplan ausgewiesen sind, und bis jetzt landwirtschaftlich genutzt wurden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ca. 97 900 qm.

Die Entfernung zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt im Durchschnitt:

Ortszentrum Obergünzburg	ca.	500 m
Bushaltestelle der Bundespostlinie und Bahnbushaltestelle	ca.	500 m
Zum Sitz der Verwaltung Obergünzburg	ca.	500 m
Kindergarten	ca.	700 m
Haupt- und Realschule Obergünzburg	ca.	800 m

Versorgungsläden	ca.	100 - 450 m
Prakt. Arzt	ca.	450 m
Sportgelände	ca.	1 300 m

## 2.2 Topographische, geologische und hydrologische Verhältnisse

Das Gebiet ist eben. Eine leichte Ostneigung ist erst westlich des jetzigen Geltungsbereiches bis zum Fuß des Steilhanges vorhanden.

## 3. Planung

Die Bauflächen wurden als "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 Bau-nutzungsverordnung mit entsprechenden Einschränkungen und als "Mischgebiet" im Sinne des § 6 Baunutzungsanordnung mit entsprechenden Einschränkungen, siehe Satzung ausgewiesen.

Das "Allgemeine Wohngebiet" wurde wegen dem Zusammenhang mit dem besth. "Allgemeinen Wohngebiet" und den unmittelbar angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen gewählt, da eine Belästigung durch die Bewirtschaftung der Flächen nicht ausgeschlossen werden kann. Das "Mischgebiet" wird wegen des Schreinereibetriebes angrenzend im Norden des Baugebietes und der Kreisstraße DAL 5 (Krankenhausstraße) ausgewiesen.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen werden nach dem Vorschlag des Fachberaters für Gartenbau und Landschaftspflege bepflanzt. Die ausgewiesene landwirtschaftliche Nutzfläche wird entsprechend der Ausweisung genutzt.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes umfassen ca. 97 900 qm, dies teilt sich auf:

Allgemeines Wohngebiet	22 200 qm
Mischgebiet	2 830 qm
Allgemeines Wohngebiet Bestand	22 020 qm
Auf öffentliche Grünflächen	10 220 qm
Auf landwirtschaftliche Nutzfläche	26 600 qm
Auf die Straßen und Wegeflächen Neubaugebiet	3 100 qm
" " " " " Bestand	10 930 qm

Anteilmäßig verteilt sich die Nutzung wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet	22,68 %
Mischgebiet	2,89 %
Allgemeines Wohngebiet Bestand	22,49 %
Auf öffentliche Grünflächen	10,44 %
Auf landwirtschaftliche Nutzfläche	27,17 %
Auf die Straßen und Wegeflächen Neubaugebiet	3,17 %
" " " " " Bestand	11,16 %
	<hr/>
	100,00 %
	<hr/>

### 3.1 Baugestaltung

Der Gestaltung des Baugebietes sollte besonders Rechnung getragen werden. Um dies zu erreichen, sind im Textteil des Bebauungsplanes Festsetzungen aufgenommen, wie Dachneigung, Dachvorsprung, Dachfarbe, Eindeckung, Kniestöcke, Fassadengestaltung, Baukörpervolumen und Bepflanzung.

### 3.2 Gemeinbedarf

Im Geltungsbereich sind die Freiflächen für besondere öffentliche Nutzung wie Spielflächen, Ski- und Rodelhang, Kinderspielplatz und Bepflanzungsflächen des gesamten Hanges dargestellt.

## 4. Bodenordnende Maßnahmen

Für das ausgewiesene Gebiet sind besondere bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

## 5. Umweltschutz und Umweltgestaltung

### 5.1 Verkehr

Die Erschließung erfolgt hauptsächlich durch die bereits ausgebaute Dr.Eberl-Straße, den Öschweg, durch die Straße Am Eschbach und die Roggenhofer Straße, Krankenhausstraße (Kreisstraße OAL 5).

### 5.3 Grünordnung

Die öffentlichen Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden von der Gemeinde in Zusammenarbeit mit dem Kreisfachberater für Gartenbau und Landschaftspflege angelegt.

Die auf den privaten Flächen zu pflanzenden Bäume werden in der Bebauungsplanzeichnung dargestellt.

### 5.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Ostallgäu.

## 6. Erschließung

### 6.1 Straßen

Das Baugebiet wird durch die gemeindlichen Straßen und Wege erschlossen.

### 6.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das zentrale gemeindliche Wasserversorgungsnetz.

### 6.3 Abwasserbeseitigung

Abwasser wird im Mischsystem mit Versickerung des Regenwassers über den gemeindlichen Abwasserkanal zur gemeindlichen Kläranlage zugeleitet. Das Regenwasser soll möglichst auf dem Grundstück versickert werden.

### 6.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Lech- Elektrizitätswerke Augsburg.

### 6.5 Erschließungsträger

Ist die Marktgemeinde Obergünzburg mit Ausnahme der Stromversorgung.

7. Überschlägig ermittelte Kosten für die Erschließung des Baugebietes

7.1 Kosten für Straßen und Wege

Herstellungskosten	ca.	700 000,--	
Grundstückskosten		240 000,--	DM 940 000,--

7.2 Kosten für Grünanlagen

Herstellungskosten	ca.	90 000,--	
Grundstückskosten		100 000,--	DM 190 000,--

7.3 Straßenbeleuchtung

	ca.		DM 80 000,--
--	-----	--	--------------

7.4 Verschiedene Kosten für Freilegung

(Baureifmachung)	ca.		DM 10 000,--
------------------	-----	--	--------------

Überschlägige Erschließungskosten			<u>DM 1.220.000,--</u>
------------------------------------	--	--	------------------------

<u>7.5 Kosten für Kanäle</u>			DM 600 000,--
--------------------------------	--	--	---------------

7.6 Kosten für Wasserleitung			DM 200 000,--
-------------------------------	--	--	---------------

7.7 Gesamtkosten			<u>DM 1.020.000,--</u>
------------------	--	--	------------------------

7.8 Der Erschließungsaufwand wird aufgrund der Erschließungskosten-  
satzung und der Entwässerungs- und Wasserabgabesatzung mit den ent-  
sprechenden Gebuhrensatzungen auf die zu erschließenden Grundstücke  
umgelegt.

Obergünzburg, den 24. JULI 1996 .....



.....  
Herbert Schmid, 1. Bürgermeister