

ENTWURF

Marktgemeinde Obergünzburg

Landkreis Ostallgäu

BEGRÜNDUNG

zur Änderung eines Teilbereiches (A) des Bebauungsplanes "Eschbach" der Marktgemeinde Obergünzburg. Der Geltungsbereich wird begrenzt im Osten vom Öschweg im Süden von der besth. Bebauung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt nachfolgende Grundstücke der Fl.Nr. 1655/2 Teilfläche und 1655/28; 133/2, Gemarkung Obergünzburg.

Entwurfsverfasser: Ernst Demmler
Willofser Straße 39
8953 Ebersbach-Obergünzburg

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1. Besth. Bebauungsplan

Die Fläche der Änderung liegt voll im Bereich des am 15.12.1966 unter Nr.1600/66 mit Entschliebung der Regierung von Schwaben genehmigten Bebauungsplanes, somit ist die Fläche auch im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

1.2. Änderung des besth. Bebauungsplanes

Der Marktgemeinderat von Obergünzburg beschloß für den Bereich (A) des Bebauungsplanes Eschbach eine Änderung dieses Bereiches.

Die Änderung ist notwendig da eine Bebauung nach gültigem Bebauungsplan nicht mehr realisiert werden soll, da dies nicht mehr den heutigen Planungs- vorstellungen entspricht. Aus mehreren Entwürfen ergab sich die nun vorliegende Fassung des Bebauungsplanes. Nach § 3 BauGB fand eine Bürgerbeteiligung statt. Es wurde versucht, von einer Uniformierung eines Baugebietes abzukommen, und durch den Wechsel der Firstrichtungen und somit durch die Häuserstellung eine lebendigere Gestaltung zu erreichen.

2. Lage und Bestand

2.1. Lage und Größe der Bauflächen

Der Geltungsbereich der Änderung umfaßt ein Grundstück das bis jetzt als "Allgemeines Wohngebiet" im Bebauungsplan vom 15.12.1966 ausgewiesen wurde und bis jetzt landwirtschaftlich genutzt wurde.

Der Geltungsbereich der Änderung umfaßt ca. 8 100 qm.

Die Entfernung zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt im Durchschnitt:

Ortszentrum Obergünzburg	ca.	450 m
Bushaltestelle der Bundespostlinie und Bahnbushaltestelle	ca.	450 m
Zum Sitz der Verwaltung Obergünzburg	ca.	450 m
Kindergarten	ca.	650 m
Haupt- und Realschule Obergünzburg	ca.	700 m
Versorgungsläden	ca.	50 - 400 m
Prakt. Arzt	ca.	400 m
Sportgelände	ca.	1 200 m

2.2. Topographische, geologische u. 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 Baunutzungsverordnung 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.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen werden nach dem Vorschlag des Fachberaters für Gartenbau und Landschaftspflege bepflanzt.

./.

Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung umfassen ca.

8 100 qm, dies teilt sich auf:

Allgemeines Wohngebiet	ca.	6 940 qm
Auf öffentliche Grünflächen		360 qm
Auf die Straßen und Wegeflächen		800 qm

Anteilmäßig verteilt sich die Nutzung wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet	85,7 %
Öffentliche Grünflächen	4,4 %
Straßen und Wegeflächen	<u>9,9 %</u>
	100 %

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 dieser Änderung sind für Freiflächen und besondere öffentliche Nutzung, wie Spielfläche keine Flächen ausgewiesen, da sich für diese Flächen bei der weiteren Planung (wie bereits aufgezeigt) geeignete Flächen ausweisen lassen. Grün- und Bepflanzungsflächen sind dargestellt.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Für das ausgewiesene Gebiet sind besondere bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

5. Umweltschutz und Umweltgestaltung

5.1. Immissionsschutz

Die Durchführung des Öschweges als breite Verbindungsstraße wurde umgestaltet, damit für die Bebauung keine schalltechnische Maßnahmen erforderlich sind.

./.

5.2. Verkehr

Die Erschließung erfolgt hauptsächlich durch die bereits ausgebaute Dr.Eberl-Straße und den Üschweg.

5.3. Grünordnung

Die öffentlichen Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden von der Gemeinde in Zusammenarbeiten 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 Trennsystem über die gemeindliche Abwasserkanäle 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.	100 000,--	DM	
Grundstückskosten		80 000,--	DM	180 000,--

7.2. Kosten für Grünanlagen

Herstellungskosten	ca.	15 000,--	DM	
Grundstückskosten		35 000,--	DM	50 000,--

<u>7.3. Straßenbeleuchtung</u>	ca.		DM	15 000,--
--------------------------------	-----	--	----	-----------

7.4. Verschiedene Kosten für Freilegung

(Baureifmachung)	ca.		DM	5 000,--
------------------	-----	--	----	----------

Überschlägige Erschließungskosten			DM	250 000,--
------------------------------------	--	--	----	------------

<u>7.5. Kosten für Kanäle</u>			DM	60 000,--
---------------------------------	--	--	----	-----------

<u>7.6. Kosten für Wasserleitung</u>			DM	20 000,--
---------------------------------------	--	--	----	-----------

<u>7.7. Gesamtkosten</u>			DM	330 000,--
--------------------------	--	--	----	------------

7.8. Der Erschließungsaufwand wird aufgrund der Erschließungskosten-
satzung und der Entwässerungs- und Wasserabgabesatzung mit den entsprechenden
Gebührensatzungen auf die zu erschließenden Grundstücke umgelegt.

28.11.1990

Obergünzburg, den

.....
Helmut Schreck, Bürgermeister