

Begründung zum Bebauungsplan für das Gebiet
Obergünzburg-Süd (Sinth) in der Marktgemeinde
Obergünzburg und in der Gemeinde Immenthal im
Landkreis Marktoberdorf

A) Obergünzburg

1.) Städtebauliche Gesichtspunkte

- a) Ein Flächennutzungsplan für die Marktgemeinde Obergünzburg wird z.Zt. von der Ortsplanungsstelle für Schwaben in Augsburg erstellt. In dem Flächennutzungsplan werden im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes folgende Bauflächen ausgewiesen sein
- a) Wohnbauflächen
 - b) gewerbliche Bauflächen
 - c) industrielle Bauflächen
- b) Die Aufstellung des Bebauungsplanes war erforderlich, weil die innerhalb der geschlossenen Ortschaft und in den bereits erschlossenen Neubaugebieten noch zur Bebauung verfügbaren Flächen für den Bedarf an Baugrundstücken in den nächsten Jahren nicht ausreichen.

2.) Geländebeschaffenheit

Das ausgewiesene Baugebiet ist eben.

Der Grundwasserstand befindet sich 2,00 m unter dem Gelände (siehe Gutachten des Wasserwirtschaftsamtes vom 3.3.1967).

Die Bodenbeschaffenheit weist tragfähigen Grund auf. Es ist überwiegend Moränenkies mit Lehm durchsetzt vorhanden.

3.) Art der Nutzung

- a) Die bereits bebauten Flächen sind so genutzt, daß sie den Begriffsbestimmungen der allgemeinen Wohngebiete entsprechen.
- b) Der vorliegende Bebauungsplan sieht die Aufteilung und Bebauung eines ca. 6,29 ha großen Geländes (Bruttowohngebiet)

mit Einzelhäuser und Reihenhäuser vor. Es können ca. 94 Wohnungseinheiten errichtet werden. Hierbei ergibt sich eine Besiedlungsdichte:

$$\frac{\text{Wohnungseinheiten}}{\text{Bruttowohngebiet}} = \frac{94}{6.29} = 15 \text{ WE/ha}$$

oder:

$$\frac{\text{Wohnungseinheiten}}{\text{Nettowohngebiet}} = \frac{94}{5.23} = 18 \text{ WE/ha}$$

c) Die einzelnen Anteile am Bruttowohngebiet betragen:

1. Nettowohngebiet	ca	5.2319 ha	=	83 %
2. Öffentliche Verkehrsflächen	ca	1.0581 ha	=	17 %
3. Bruttowohngebiet		6.29 ha	=	100 %

d) Berechnung der Grund- und Geschößflächenzahl

$$\text{GRZ} = 0.4; \quad \text{GFZ} = 0.7; \quad \text{nach BauNVO § 17 MD;}$$

I. Wohngebiet Brutto:

Das Wohngebiet erstreckt sich innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches bis zur südlichen neuen Grundstücksgrenze vor der gewerblichen Baufläche

$$\text{Ausmaß: } 340.00 \times 185.00 = 62900 \text{ qm} = 6.29 \text{ ha}$$

Verkehrsflächen:

$$\text{Östliche Straße: } 160.00 \times 8.00 = 128.00 \text{ qm}$$

$$220.00 \times 9.00 = 1.980.00 \text{ qm}$$

$$25.00 \times 6.50 = 162.50 \text{ qm}$$

$$\text{westliche Straße: } 160.00 \times 7.00 = 1.120.00 \text{ qm}$$

Straßen von Ost nach West:

$$70.00 \times 7.00 = 490.00 \text{ qm}$$

Standplatz vor Garagen:

$$15.00 \times 4.00 = 60.00 \text{ qm}$$

$$26.00 \times 7.00 = 182.00 \text{ qm}$$

Standplatz vor Garagen:

$$6.00 \times 15.00 = 90.00 \text{ qm}$$

$$55.00 \times \frac{(13.0+25.0)}{2} = 1045.00 \text{ qm}$$

Bestehender Wohnweg:	50.00 x 3.00 =	150.00 qm
	45.00 x 6.00 =	270.00 qm
	82.00 x 4.50 =	369.00 qm
Treppe:	20.00 x 2.50 =	50.00 qm

Staatsstraße 2012 nur zur Hälfte gerechnet: $430.00 \times \frac{25.50}{2} = 3.332.50 \text{ qm}$

$10.581.00 \text{ qm} = 1.0581 \text{ ha}$

II. Wohngebiet Netto

= 5.2319 ha

III. Baunutzung: Bruttogeschoßflächen: Wohngrundstücksflächen:

a) 21 Einfamilienhäuser freistehend E+1	Bruttogeschoßfläche: $12,0 \times 14,0 \times 21 \times 2 =$	7.056,00 qm
b) 7 Reihenhäuser E+1	Bruttogeschoßfläche: $10,0 \times 14,0 \times 7 \times 2 =$	1.960,00 qm
c) 12 Reihenhäuser E+1	Bruttogeschoßfläche: $10,0 \times 12,0 \times 12 \times 2 =$	2.880,00 qm
d) 4 Reihenhäuser E+1	Bruttogeschoßfläche: $10,0 \times 13,0 \times 4 \times 2 =$	1.040,00 qm
e) 3 Reihenhäuser E+1	Bruttogeschoßfläche: $10,0 \times 9,0 \times 3 \times 2 =$	540,00 qm
	Bruttogeschoßfläche =	<u>13.476,00 qm</u>
		=====

Wohngrundstücksfläche =

$\frac{\text{Bruttogeschoßfläche}}{2} = \frac{13476,00}{2} = 6.738,00 \text{ qm}$

zusätzliche Garagengrundstücksfläche

nach § 19 Abs. 5 BauNVO

53 Garageneinheiten;

Größe $3,0/6,0 = 53 \times 3,0 \times 6,0 = 954,00 \text{ qm}$

Wohngrundstücksfläche = 7.692,00 qm

=====

GRZ nach § 17 MD ist zulässig bis 0.4;

GFZ nach § 17 MD ist zulässig bis 0.7;

$\text{GRZ} = \frac{\text{Wohngrundstücksfläche}}{\text{Wohngebiet Netto}} = \frac{0.7692}{5.2319} = 0.147;$

$\text{GFZ} = \frac{\text{Bruttogeschoßfläche}}{\text{Wohngebiet Netto}} = \frac{1.3476}{5.2319} = 0.2575;$

IV. Erschließung

Die Erschließung des Wohn- Gewerbe- und Industriegebietes erfolgt über eine rückwärtige und innere Erschließungsstraße, die mittels zweier Querverbindungen an die Staatsstraße 2012 angeschlossen sind. Nach Angabe des Wasserwirtschaftsamtes, Kaufbeuren, kann das Baugebiet an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden. Die Abwasserbeseitigung wird über ein Trennsystem (Schmutz- und Tagwasser) an die vorhandene Kanalisation angeschlossen. Eine zentrale Kläranlage (Erdbeckensystem) ist am Ort vorhanden.

Die Energieversorgung ist nach Angabe der LEW Memmingen sichergestellt. Das Gebiet wird von einer 10 KV-Leitung überkreuzt.

V. Überschlägige Erschließungskosten

Die Erschließung erstreckt sich zunächst auf das allgemeine Wohngebiet. Für diese städtebaulichen Maßnahmen werden der Marktgemeinde voraussichtlich folgende überschlägig ermittelte Kosten entstehen:

a) Grundstückskosten	350.000,-- DM
b) Straßenbaukosten	150.000,-- "
c) Kanalbau	80.000,-- "
d) Bewässerung	20.000,-- "
e) Beleuchtung	10.000,-- "
f) Stromnetz	40.000,-- "
	<hr/>
	650.000,-- DM
	=====

Die Erschließung des Gewerbe- und Industriegebietes erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

Von den Erschließungskosten trägt die Marktgemeinde 60 %. Der Rest wird nach Maßgabe der Satzung von den beitragspflichtigen Grundstückseigentümern erhoben. Der Marktgemeinde selbst werden für städtebauliche Maßnahmen somit voraussichtlich Kosten in Höhe von

DM 390.000,--
=====

entstehen.

VI. Bodenordnende Maßnahmen:

Als Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens im Gewerbe- und Industriegebiet ist eine Umlegung der Grundstücke gem. §§ 45 ff des Bundesbaugesetzes vorgesehen.

Die erforderlichen Erschließungsstraßen werden von der Marktgemeinde ausgebaut.

In der Begründung wurden die Angaben folgender beteiligter Stellen verwertet:

- a) Marktgemeinde
- b) Landratsamt-Bauabteilung Marktoberdorf
- c) Straßenbauamt Kempten
- d) Bayer. Bauernverband Bez. Schwaben Augsburg
- e) Lechwerke Memmingen
- f) Kath. Kirchenverwaltung Obergünzburg
- g) Industrie- und Handelskammer Augsburg
- h) Gewerbeaufsichtsamt Augsburg
- i) Landwirtschaftsamt Marktoberdorf
- j) Gesundheitsamt Marktoberdorf
- k) Naturschutzbereichbeauftragter
Dr. Miller in Lengenwang
- l) Flurbereinigungsamt Krumbach
- m) Oberpostdirektion Augsburg
- n) Regierung von Schwaben -Bezirksplanungsstelle
Augsburg, Fronhof 10
- o) Wasserwirtschaftsamt Kaufbeuren

B) Immenthal

Der Bebauungsplan berührt die Gemarkung Immenthal im Bereich eines Teilstückes der Staatsstraße 2012.

Erschließungskosten fallen keine an.

Marktoberdorf, den 22.10.1968


.....
(Sachbearbeiter)