

Marktgemeinde Obergünzburg

Landkreis Ostallgäu

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Am Anger" der Marktgemeinde Obergünzburg. Der Geltungsbereich wird begrenzt im Westen durch die Kreisstraße (OAL 5) im Norden, Süden und Osten durch die besth. Bebauung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt nachfolgende Grundstücke der Fl.Nr. 1634; 1639; 1634/3; 1644/2; 1643; 1635/1; 1635/2; 1635/3; 1635/4; 209/4; 209/5; 209/7; 946/3; 1633/4; 1633; 221; 221/3; 1811/2; 1811/3; 221/2; 222; 220/3; 219; 219/2; 218; 217/2; 216/2; 216; 216/3; 215; 214; 1639/3; 1639/4; 1639/7; 366/89; 214/5; 214/3; 219/3; 212/2; 209; 1642; 1642/2; 1644; 207; 205/2; 206; 206/1; 204; 204/1; 203/2; 895/2; 196/2; 202; 202/2; 241/2; 199/1; Teilfläche 237; Teilfläche 195, Gemarkung Obergünzburg.

Entwurfsverfasser: Ernst Demmler
Willofser Straße 39
8953 Ebersbach-Obergünzburg

1. Planungsrechtliche Voraussetzung

1.1. Flächennutzungsplan

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche ist im Flächennutzungsplan mit Teilflächen als Mischgebiet und als Teilfläche für ein Pfarrzentrum ausgewiesen. Die Ausweisung eines Pfarrzentrums ist durch die Besitzverhältnisse der Grundstücke nicht mehr möglich. Der Bebauungsplan wird im Rahmen des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes vom 17.05.1990 zur Förderung des dringenden Wohnungsbedarfes aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird daher nach § 1 Abs. 2 Satz 3 BauGB Maßnahmengesetz im Wege der Berichtigung angepasst.

1.2. Bebauungsplan

Der Marktgemeinderat von Obergünzburg beschloß für den Bereich "Am Anger" einen Bebauungsplan aufzustellen. Aus mehreren Entwürfen ergab sich die nun vorliegende Fassung des Bebauungsplanes. Nach § 3 BauGB fand eine Bürgerbeteiligung statt. Für das Baugebiet wird eine etwas massivere Bebauung ermöglicht. Es sollen auch Mehrgeschossige Häuser gebaut werden können um der Nachfrage für Wohnungen nachzukommen.

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.

Durch die Anlegung des Wendehammers und durch die nicht Durchführung der Straße von der Kreisstraße zur Liebenthannstraße soll eine Verkehrsberuhigung geschaffen werden. Durch die Anlegung der Straße kann ohne zusätzliche Maßnahmen eine 30 km Zone eingerichtet werden.

2. Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

2.1. Die Fläche des Bebauungsplanes befindet sich nicht im Eigentum des Marktes Obergünzburg. Es besteht mit dem Grundstückseigentümer Übereinstimmung, daß die Grundstücke ortsansässigen Bürgern zugute kommen sollen. Der Bedarf für diese Flächen ist gegeben.

2.2. Raumordnung und Landesplanung

Die Baugebietsausweisung steht nicht im Widerspruch zu den Zielen des Regionalplanes der Region Allgäu für den Raum Obergünzburg.

3. Lage und Bestand

Die zur Bebauung im Geltungsbereich zur Verfügung stehenden Flächen wurden bis jetzt als Pachtflächen begrenzt landwirtschaftlich genutzt.

Die neu zu bebauenden Grundstücke sind ca. 18 500 qm (Fläche ohne Bestand)

Die Entfernung zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt im Durchschnitt:

Ortszentrum Obergünzburg	ca.	480 m
Bushaltestelle der Bundespostlinie und Bushaltestelle	ca.	480 m
Zum Sitz der Verwaltung Obergünzburg	ca.	480 m
Kindergarten	ca.	650 m
Haupt- und Realschule Obergünzburg	ca.	700 m
Versorgungsläden	ca.	150 - 400 m
Prakt. Arzt	ca.	450 - 600 m
Sportgelände	ca.	1 200 m

3.2. Topographische, geologische und hydrologische Verhältnisse

Das Gebiet ist weitgehendst eben. Je nach Niederschläge könnte Grundwasser auftreten.

4. Planung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches wurden als "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 6 und als Dorfgebiet im Sinne des § 5 der Baunutzungsverordnung mit entsprechenden Einschränkungen, siehe Satzung ausgewiesen.

Das "Mischgebiet" umfaßt hauptsächlich die bestehende Bebauung. Innerhalb des Geltungsbereiches "Mischgebiet" befinden sich zwei Schreinereien, eine Metzgerei, eine Werkstatt und Lager der Baywa, eine Gaststätte, ein Fuhrunternehmen und eine ehemalige Schlosserei.

In dem innerhalb des Mischgebietes ausgewiesenen Dorfgebiet befindet sich ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb, der Geltungsbereich erfaßt die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung.

Als Abgrenzung der Schreinerei auf Fl.Nr. 1644/2, Krankenhausstraße wurde im Bebauungsplan ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,00 m ausgewiesen.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen werden nach dem Vorschlag des Fachberaters für Gartenbau und Landschaftspflege bepflanzt. Die Fläche der besth. Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches umfassen ca. 22 200 qm.

Die neuen Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches umfassen ca. 20 350 qm, diese Fläche teilt sich wie folgt auf:

Allgemeines Wohngebiet	ca.	10 150 qm
Mischgebiet	ca.	7 900 qm
Auf öffentliche Grünflächen	ca.	800 qm
Auf die Straßen u. Wegeflächen	ca.	1 500 qm

Anteilmäßig verteilt sich die Nutzung wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet	49,9 %
Mischgebiet	38,8 %
Öffentliche Grünflächen	3,9 %
Straßen u. Wegeflächen	7,4 %
	<u>100 %</u>

4.1. 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.

4.2. Öffentliche Grünflächen

Im Geltungsbereich sind die Freiflächen für besondere öffentliche Nutzung wie Spielflächen und Bepflanzungsflächen dargestellt.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Für das ausgewiesene Gebiet sind besondere bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

6. Umweltschutz und Umweltgestaltung

6.1. Im Süden als Abgrenzung zur besth. Schreinerei soll ein Schallschutzwall errichtet werden. Die Hausreihe entlang der Kreisstraße OAL 5 sollte die Schlafzimmer auf die Ostseite legen. Für die Wohnhäuser mit Nr. 1 + 2 im Bebauungsplan bezeichnet, sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen nach § 2 Abs. 5 der Satzung zu beachten.

6.2. Verkehr

Die Erschließung hauptsächlich von der Kreisstraße OAL 5 aus. Einzelne Häuser werden von der Liebenthannstraße aus erschlossen.

6.3. 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.

6.4. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Ostallgäu.

7. Erschließung

7.1. Straßen

Das Baugebiet wird durch die gemeindlichen Straßen und Wege erschlossen.

7.2. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das zentrale gemeindliche Wasserversorgungsnetz.

7.3. Abwasserbeseitigung

Abwasser wird im Mischsystem über die gemeindliche Abwasserkanäle zur gemeindlichen Kläranlage zugeleitet. Das unverschmutzte Oberflächenwasser muß möglichst auf dem Grundstück versickert werden.

7.4. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Lech- Elektrizitätswerke Augsburg.

7.5. Erschließungsträger

Ist die Marktgemeinde Obergünzburg mit Ausnahme der Stromversorgung.

8. Überschlägig ermittelte Kosten für die Erschließung des Baugebietes

8.1. Kosten für Straßen und Wege

Herstellungskosten	ca.	320 000,--	DM	
Grundstückskosten	ca.	180 000,--	DM	500 000,--

8.2. Kosten für Grünanlagen

Herstellungskosten	ca.	50 000,--	DM	
Grundstückskosten	ca.	100 000,--	DM	150 000,--

<u>8.3. Straßenbeleuchtung</u>	ca.		DM	80 000,--
--------------------------------	-----	--	----	-----------

8.4. Verschiedene Kosten für Freilegung

(Baureifmachung)	ca.		DM	20 000,--
------------------	-----	--	----	-----------

Überschlägige Erschließungskosten			DM	750 000,--
-----------------------------------	--	--	----	------------

<u>8.5. Kosten für Kanäle</u>			DM	300 000,--
-------------------------------	--	--	----	------------

<u>8.6. Kosten für Wasserleitung</u>			DM	100 000,--
--------------------------------------	--	--	----	------------

<u>8.7. Gesamtkosten</u>			DM	<u>1.150.000,--</u>
--------------------------	--	--	----	---------------------

8.8. Der Erschließungsaufwand wird aufgrund der Erschließungskostensatzung und der Entwässerungs- und Wasserabgabensatzung mit den entsprechenden Gebührensatzungen auf die zu erschließenden Grundstücke umgelegt.

Obergünzburg, den 30. APR. 1992

.....
.....
Helmut Schreck, Bürgermeister