

B E G R Ü N D U N G

Begründung zum Bebauungsplan "Unterthürheim - West" der Gemeinde Buttenwiesen.

Entwurfverfasser: Helmut Graupner, Architekt
 Spitzwegring 15

 8857 Wertingen

1.) Planungsrechtliche Voraussetzung

Der Rat der Gemeinde Buttenwiesen hat beschlossen, für das Gebiet in der westlichen Verlängerung der Hochstraße und der südlichen Begrenzung durch Feldweg und Bachzone auf dem Grundstück Flur-Nr. 261 und 262 einen Bebauungsplan zu erstellen. Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von circa 125.00 mal 170.00 Meter und ist im Flächennutzungsplan nicht erfaßt.

Aus dem neuen Wohnungsbauerleichterungsgesetz § 1 Abs. 2 BauGB geht jedoch hervor, daß ein Bebauungsplan, der der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung dienen soll, auch aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert und ergänzt ist, d. h. daß die Ausweisung eines neuen Baugebietes nicht unbedingt aus der Entwicklung eines vorhandenen Flächennutzungsplanes erforderlich ist.

2.) Lage und Größe des Baugebietes

Das Baugebiet umfaßt circa 2.125 Hektar mit 22 Einzelhäuser mit zwei Vollgeschoße (I+D). Die bisher unbebauten Flächen wurden landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände fällt nach Süden ab und sollte im unteren Drittel durch Abnahme einer vorhandenen Bodenkuppe (Gefällewechsel) ausgeglichen werden.

3.) Planungsziele

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die dringende Schaffung von Bebauungsmöglichkeiten für die Einwohner des Ortes, denen durch diese Baugebietsdarstellung die einzig nennenswerte Fläche zur Deckung ihres Eigenbe-

darfes zur Verfügung steht. Von den ausgewiesenen 22 Plätzen liegen bereits der Gemeinde 18 Bauvoranfragen vor.

Durch sorgfältige Eingrünung der westlichen und südlichen Ränder des Bebauungsgebietes soll darüber hinaus der Übergang zu den landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen landschaftsplanerisch befriedigend gelöst werden.

4.) Geplante bauliche Nutzung

Die künftige Art der baulichen Nutzung wird als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Es wird festgesetzt, daß nur Einzelhäuser mit ausgebautem Dachgeschoß (D als Vollgeschoß) in mindestens 700 Quadratmeter großen Grundstücken zulässig sind. Diese Festsetzungen schaffen Baurecht in Höhe von circa 5.500 Quadratmeter Bruttogeschoßfläche in insgesamt 22 Einzelhäusern von je circa 250 Quadratmeter Bruttogeschoßfläche. Diese Neuschaffung von Baurecht ist gerechtfertigt durch den Eigenbedarf der Einwohner.

Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von vier Einwohnern pro Hauseinheit kann im Planungsgebiet mit einer Personenbewegung von circa 88 Einwohnern gerechnet werden.

5.) Bodenordnende Maßnahmen

Das Baugebiet befindet sich im gemeindlichen Besitz.

6.) Erschließung

a) Verkehr

Die äußere Anbindung des Baugebietes für den Fahrverkehr erfolgt über die bereits bestehende Hochstraße, einmündend in die Wertinger Straße. Im südlichen Teil des Baugebietes ist vorerst eine weitere Straßenanbindung an die Wertinger Straße geplant. Hierfür wird der 6.00 Meter breite Grünstreifen bereits von jeglicher Bebauung freigehalten.

b) Technische Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluß an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Buttenwiesen.

Abwasserbeseitigung

Die Abwässer werden durch die Kanalisation der Gemeinde der Kläranlage zugeführt. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde vor Bezug anzuschließen.

Müllabfuhr

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Müllzweckverband

Stromversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitätswerke AG (20 kV Freileitung). Im Baugebiet wird eine neue Trafostation errichtet.

7.) Grünordnung

Den harmonischen Übergang zur freien Landschaft der Wiesen- und Ackerflächen im Süden und Westen sichern die aufgelockerte Bauweise sowie die von jeglicher Bebauung freizuhaltenen Grünflächen zum Anpflanzen von heimischen Bäumen und Sträuchern.

Das zu pflanzende Gehölz soll der natürlichen Vegetationszone entsprechen.

8.) Nachfolgelasten

Der Bebauungsplan wird für die Gemeinde Buttenwiesen eine Personenverlagerung einschließlich eventuellen Bevölkerungszuwachses von circa 90 Personen bringen.

Diese Bevölkerungszunahme verursacht für die Gemeinde keine Nachfolgelasten aus öffentlichen Einrichtungen.

9.) Kosten und Bodenordnung

Durch die Erschließung entstehen voraussichtlich folgende überschlägig ermittelte Kosten:

9.1 Straßenbau:

Kosten

Einnahmen

- | | | |
|--|--------------|---------------|
| a) 500 Meter Erschließungsstraßen
(parallel zum Bach geführt) | a) DM 680,-- | DM 340.000,-- |
|--|--------------|---------------|

Erschließungsbeitrag ca. 90 %
aus DM 340.000,--

DM 306.000,--

9.2 Abwasser:

- | | | |
|------------------------------|--------------|---------------|
| a) 600 Meter Hauptkanal | a) DM 550,-- | DM 330.000,-- |
| b) 220 Meter Anschlußleitung | a) DM 260,-- | DM 57.200,-- |

Kosten

Einnahmen

c) Anschlußbeiträge lt. Satzung

Geschoßflächen 5,-- DM/qm

DM 44.000,--

Grundstücksflächen 1,50 DM/qm

DM 27.000,--

Übernahme der Anschlußkosten

Ziff. 9.2/b durch Anschließer

DM 57.200,--

9.3 Wasserversorgung

a) 560 m Hauptleitung

a) DM 300,--

DM 168.000,--

b) 220 m Anschlußleitung

a) DM 180,--

DM 39.600,--

c) Anschlußbeiträge lt. Satzung

Grundstücksflächen a 1,-- DM/qm

DM 18.000,--

Geschoßflächen a 3,-- DM/qm

DM 26.400,--

Übernahme der Anschlußkosten

Ziff. 9.3/b durch Anschließer

DM 39.600,--

DM 934.800,--

DM 518.200,--

9.4 Anfallende Kosten abzüglich
Einnahmen

DM 416.600,--

9.5 Finanzierung erfolgt durch Haushaltsmittel.

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom 10. Dez. 1990 bis 10. Jan. 1991 zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.

Buttenwiesen, den 25.04.91]

Schrell
1. Bürgermeister