

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. Gemeinde — Markt — Stadt ¹⁾ Buttenwiesen vom
für das Gebiet "HAUSACKER" im Gemeindeteil Wortelstetten

umfassend die Grundstücke 146 sowie Teilflächen aus 148, 149, 150, 151

Entwurfsverfasser:

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan — dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde — vom entwickelt.

oder!)

Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan — fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde — vom ab. Der Flächennutzungsplan soll geändert werden; das Änderungsverfahren hat den folgenden Stand erreicht:

oder!)

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, weil folgende zwingende Gründe es erfordern (§ 8 Abs. 2 Satz 3 BBauG):

oder!)

Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, weil der Bebauungsplan aus folgenden Gründen ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen (§ 2 Abs. 2 BBauG):

geringfügige Abrundung des Ortsumfangs

2. Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) besteht nicht.

oder!)

Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) ist vom Stadt- — Markt- — Gemeinderat mit Beschluß vom verabschiedet worden. Sie ist im Bebauungsplan berücksichtigt.

oder!)

Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) ist vom Stadt- — Markt- — Gemeinderat mit Beschluß vom verabschiedet worden. Der Bebauungsplan weicht aus folgenden Gründen davon ab:

3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!



B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Gebiet liegt 2500 m — ~~Nördlich~~ — südlich — ~~Westlich~~ — östlich — des Ortskerns von Wortelstetten

Es grenzt an das Baugebiet — die Baugebiete —

Es hat eine Größe von 2,0436 ha.

2. Die Entfernung des Baugebiets zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Bahnhof	m	Volksschule	m
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle	m	Versorgungsläden	<u>300</u> m
Kirche: <u>2500</u> m			m

3. Das Gelände ist eben — ~~steil~~ ~~flach~~ ~~leicht~~ ~~stark~~ ~~ab~~

Das Grundwasser liegt ca. 8 - 10 m unter Gelände.

4. Der Boden besteht aus Lehm und Kies
(Beschreibung der Untergrundverhältnisse)

Es sind keine — folgende — Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich:

5. Es ist noch keine — ~~bereits folgende~~ — Bebauung vorhanden:

Es ist kein — ~~keiner~~ — Baumbestand vorhanden:

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung (§§ 1 ff. BauNVO)	Bruttofläche	Fl.-Nr. (die mit *) bezeichneten teilweise)
<u>1 Vollgeschoß</u>		<u>146, 149, 150, 151</u>

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:
(Nur auszufüllen, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes ins Einzelne gehende Angaben zulassen!)

18 1-geschoßige Wohngebäude mit ca. 18 Wohnungen
-geschoßige Wohngebäude mit ca. Wohnungen
-geschoßige Wohngebäude mit ca. Wohnungen

18 Doppelgaragen und 36 PKW-Stellplätze.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 3 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.
 Dann werden ca. 70 Einwohner mit ca. 30 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. a) Das Nettowohnbauland (= Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke)
- | | | |
|--|--------|--------|
| umfaßt | 1,7960 | ha (1) |
| Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen | 0,2348 | ha (2) |
| Somit umfaßt das Bruttowohnbauland (= Summe aus (1) und (2)) | 2,0308 | ha (3) |
| Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen | 0,0128 | ha (4) |
| Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen | | ha (5) |
| Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche (= Summe aus (3), (4) und (5)) | 2,0436 | ha (6) |

- b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf
- | | | |
|--|-------|---|
| das Bruttowohnbauland (3) | 99,38 | % |
| die örtlichen Grün- und Freiflächen (4) | 0,62 | % |
| die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5) | | % |
| | 100 | % |

- c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf
- | | | |
|---|-------|---|
| das Nettowohnbauland (1) | 88,45 | % |
| die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2) | 11,55 | % |
| | 100 | % |

- d) Es ergibt sich eine
- Bruttowohnungsdichte von 8,86 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland
- Nettowohnungsdichte von 10,02 Wohnungen je ha Nettowohnbauland.

D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff BBauG) — ~~in der Form einer Umlegung (§§ 90 ff BBauG)~~ — im gesamten Baugebiet — ~~in folgenden Teilen des Baugebietes~~ — notwendig:

E. Erschließung

- Das Baugebiet erhält über die Straße und die Straße Anschluß an das bestehende Wegenetz.
- Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden — in einem Zuge — in folgenden Teilabschnitten — hergestellt:
- Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene — im Bau befindliche — geplante — zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde / ~~Stad~~ Buttenwiesen, Gemeindeteil Wortelstetten — des Verbandes

Der Anschluß ist sofort — ~~etwa ab~~ — möglich.

- Die Abwässer werden abgeleitet durch

 - Anschluß an die vorhandene — ~~in der Form einer Umlegung (§§ 90 ff BBauG)~~ — zentrale Kanalisation der Gemeinde / ~~Stad~~ Buttenwiesen/Wortelstetten — des Zusamgruppe Verbandes

Der Anschluß ist sofort — ~~etwa ab~~ — möglich.

 - folgende für das Baugebiet geplante Sammelentwässerungsanlage:
 - Einzelkläranlagen und Versitzgruben nach DIN 4261

- Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz de s Lech-Elektrizitäts- werkes Augsburg

6. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch zentrale Müllentsorgung
7. Die Erschließung erfolgt vollständig ~~in X folgenden X Teilen~~ durch die Gemeinde / ~~Stadt~~ Buttenwiesen
 Sie wird in folgenden Teilen durch Vertrag auf
 übertragen:

F. Überschlägig ermittelte Kosten und Finanzierung

I. Für die Wasserversorgung

1. Herstellungskosten:
- a) 300 lfm neuer Hauptstrang à 70,-- DM
 - b) 250 lfm Anschlußleitungen à 40,-- DM
 - c) Änderung — Erweiterung — der Wasserversorgungsanlage durch folgende Maßnahmen:
 - d)
 - e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß 1950,- DM ergibt bei 18 Anschlüssen
 - f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich pro Anschluß für Hauptstrang-Beitrag
2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:
 jährlich ca. DM

II. Für die Abwasserableitung:

1. Herstellungskosten:
- a) 300 lfm neuer Hauptsammler à 120,-- DM
 - b) 180 lfm Anschlußleitungen à 100,-- DM
 - c) Änderung — Erweiterung — der zentralen Anlage (Kläranlage) durch folgende Maßnahmen:
 - d)
 - e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß 3.100,- DM, ergibt bei 18 Anschlüssen
 - f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich
2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:
 jährlich ca. DM

Kosten DM	Einnahmen DM
21.000,-	
10.000,-	
	35.100,-
36.000,-	
18.000,-	
	55.800,-
85.000,-	90.900,-

Übertrag:

Übertrag:

III. Für Straßen, Wege und Plätze:

1. Herstellungskosten

a) Grunderwerb für 1800 qm à 10,-- DM

b) Folgende Maßnahmen für Freilegung:

c) Herstellung der Fahrbahnen

300 lfm in 7,50 m Breite à 200,- DM

..... lfm in m Breite à DM

..... lfm in m Breite à DM

d) Herstellung der Gehbahnen in c) enthalten

..... lfm in m Breite à DM

..... lfm in m Breite à DM

d) Beleuchtung: Einheiten à DM

e) Straßenentwässerung in c) lfm a enthalten DM

f) Erschließungsbeitrag (..... 90 % der unter a) — f) genannten Kosten)

g) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich:

2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:

jährlich ca. DM

IV. Für Parkflächen und Grünanlagen, die gemäß § 127 Abs. 2 Nr. 3 BBauG Erschließungsanlagen sind:

1. Herstellungskosten

a) Grunderwerb für qm à DM

b) Folgende Maßnahmen für Freilegung:

c) Anlage der Parkflächen qm à DM

d) Anlage der Grünanlagen qm à DM

e) Erschließungsbeitrag (..... % der unter a) — d) genannten Kosten)

f) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich:

2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:

jährlich ca. DM

V. Sonstige Kosten:

1.

2.

3.

4.

5.

Übertrag:

Kosten DM	Einnahmen DM
85.000,-	90.900,-
18.000,-	
60.000,-	
	54.000,-
163.000,-	154.900,-

Übertrag:

Kosten DM	Einnahmen DM
163.000,-	154.900,-
Summe:	154.900,-
163.000,-	154.900,-

VI. Nachfolgelasten:

1. Verwaltungseinrichtungen, nämlich
2. Schulische Einrichtungen (z. B. Erweiterung der Volksschule), nämlich:
3. Einrichtungen für die Jugend (z. B. Erweiterung des Kindergartens oder des Sportplatzes), nämlich
4.
5.
6.

Summe:

Der Gemeinde / Stadt entstehen also durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme Kosten in voraussichtlicher Höhe (Kosten abzüglich Einnahmen) von 8100,-- DM
 dazu jährliche Unterhaltungskosten (Ziff. I. 2, II. 2, II. 2, und IV. 2) von DM
 Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:

G. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

1. Die Planung läßt folgende Auswirkungen erwarten:
2. Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§ 13 Abs. 3 BBauG) ist daher nicht erforderlich.

oder¹⁾

Nachteilige Auswirkungen aus der Verwirklichung der Planung sollen durch folgende Maßnahmen möglichst vermieden oder gemildert werden:

Im übrigen wird ein Sozialplan nach § 13 Abs. 3 BBauG erstellt; das Verfahren dazu hat folgenden Stand erreicht:

3. Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:
 - a) ~~Umlegungsverfahren~~
 - b)
 - c)

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

H. Weitere Erläuterungen

(insbesondere zu etwaigen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 6—9 BBauG)

10. Juni 1980

8857 Wertingen, 23.04.1980
Ort, Tag

Der Entwurfsverfasser

DIETER MÖRZ
ARCHITEKT · BAUING. GRAD.
HAUPTSTR 3 · TEL. 08272/3179
8857 WERTINGEN

8851 Buttenwiesen,
Ort, Tag



[Handwritten signature]

Ober-/Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 2 BBauG vom
mit in öffentlich ausgelegt.

Ort, Tag

Ober-/Bürgermeister