Gemeinde Breienthal

Landkreis Günzburg

8909 Breienthal

Breienthal, den 30.4.1981

Betreff: Begründung für den Bebauungsplan "Am Kirchenweg"
in 8909 Breienthal

Für die Gemeinde Breienthal soll ein Bebauungsplan "Am Kirchenweg" vom Ing. Büro Adolf Faulhaber, Gänsberg 13, 8943 Babenhausen, und Ing. (grad.) Anton Sautner, Oberrieder Str. 1, 8909 Breienthal erstellt werden.

Das Baugebiet umfaßt die jetzigen Flur Nummern 636, Teilfl. aus 638/1, 639, 640, Teilfl. aus 639/2, Teilfl. aus 640/3 und Teilfl. aus 640/2 der Gemarkung Breienthal, insgesamt ca. 22.630 qm.

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

- 1.1 Der Bebauungsplan "Am Kirchenweg" wurde nicht auf der Grundlage eines Flächennutzungsplanes entwickelt. Ein Flächennutzungsplan ist gem. § 2 Abs. 2 BBauG nicht notwendig, weil der Bebauungsplan ausreicht, die städtebaul. Entwicklung zu ordnen, da das ausgewiesene Baugebiet nordwestl. der Oberrieder Straße erweitert werden kann und somit für eine Dauer von ca. 15 Jahren für die Gemeinde Breienthal ausreichen dürfte.
- 1.2 Das Baugebiet kann für die Gemeinde Breienthal nur im südwestlichen Teil des Ortsrandes in Richtung des Ortsteiles Oberried verwirklicht und wie in Punkt 1.1 erwähnt, erweitert werden. Eine Erweiterung des 1. Baugebietes "An der Brühlgasse" im Norden Breienthals ist nicht durchführbar, weil hier sehr guter Nutzboden der Landwirtschaft nicht entzogen werden darf. Eine Standortwahl westlich des Ortskernes ist ebenfalls aus dem vorgenannten Grund nicht durchführbar. Das Baugebiet im Osten des Ortskernes anzulegen, scheidet an den dortigen schlechten Baugrundverhältnissen (Moorgelände, geringe Grundwassertiefe).

2. Ziele und Zweck des Bebauungsplanes:

2.1 Die Gemeinde Breienthal hatte am Stichtag 31.12.1978 964 Einwohner, sie hat heute 976 Einwohner.

Die Bevölkerungsentwicklung ist leicht steigend. Es bestehen seit Jahren Bauanfragen. Die Baulücken im Ortsbereich sind erschöpft. Die Gemeinde hat das gesamte Baurohland erworben.

2.2 Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es kann damit gerechnet werden, daß das Gebiet innerhalb von 8 Jahren bebaut ist.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:

3.1 Lage: Das Gebiet "Am Kirchenweg" liegt südwestlich der Gemeinde Breienthal, südöstlich der Ortsverbindungsstraße nach Oberried und Tafertshofen. Es schließt sich unmittelbar an den Ortskern in Richtung des Ortsteiles Oberried an. Die leichte Hanglage nach Süden erweist sich baulich als günstig. Das Gebiet hat die Größe von ca. 2,263 ha. Östlich des Baugebiets stehen bereits 6 Wohnhäuser. Im Süden und Westen grenzen landwirtschaftlich genützte Flächen an, dadurch wird das Gebiet durch Geruchsbelästigung zeitweise beeinträchtigt.

3.2 Entfernung des Baugebietes zu folgenden wichtigen Anlagen und Einrichtungen des Ortes Breienthal:
Kirche ca. 500 m, Gemeindehalle mit Sportstätten und Spielplätzen ca. 1300 m, Schulbushaltestelle ca. 600 m, allgemeine Omnibushaltestelle ca. 700 m, Versorgungsläden ca. 500 m, Banken ca. 600 m, Post ca. 800 m, Bürgermeisteramt ca. 800 m.

3.3 Das Gelände steigt von Süden nach Norden bis ca. 6 m, von Osten nach Westen bis ca. 4,5 m an.

Das Grundwasser liegt im Süden bei ca. 4 m Tiefe.

3.4 Baugrundverhältnisse: Die geologische Struktur zeigt ca. 40 cm Mutterboden, dann ca. 3,5 m standfester lehmiger

Boden, mit Kies durchsetzt. Zur Herstellung eines tragfähigen Baugrundes sind keine besonderen Fundierungsmaßnahmen erforderlich. Eine Geländedrainage zum Hang wird empfohlen.

- 3.5 Entlang der Oberrieder Str. soll auf ca. 2 m Breite eine Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen auf öffentlichem Grund erfolgen um den ländlichen Charakter zu erhalten (Grüngürtel). Die Pflanzung erfolgt mit bodenständigen Gehölzen.

4. Geplante bauliche Nutzung

- 4.1 Das von den Grenzen des Geltungsbereiches umschlossene Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da nach diesen kein Bedürfnis besteht.

4.2 Aufteilung der Nutzungsflächen:

Verkehrsflächen aus Wohnstraßen:	0,278	ha	=	12,4 %
Grünflächen	0,085	ha	=	3,8 %
Kinderspielplatz für Kinder von 0 - 6 Jahre	0,048	ha	=	2,2 %
Trafostation, Gruppenkläranlage	0,015	ha	=	0,7 %
Nettobauland	1,834	ha	=	80,9 %
Bruttobauland	2,260	ha	=	100,0 %

5. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke zu ermöglichen, hat die Gemeinde Breitenthal das gesamte Baugebiet erworben, wird die Straßenkanäle, Wasserleitungen errichten, die Parzellierung vornehmen.

6. Erschließung

- 6.1 Die vorhandene Ortsverbindungsstraße nach Oberried ist ausgebaut; von der Einmündung der Erschließungsstraße für das Baugebiet bis zur Einmündung "Am Froschacker" wird ein Gehsteig ausgebaut. Die

vorhandene Gemeindestraße "Am Kirchenweg" ist und bleibt teil-
ausgebaut;

entlang des Baugebietes wird ein Gehweg 1,5 m breit bis zur
Einmündung "Am Froschacker" ausgebaut.

- 6.2 Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden
im Zuge der Erschließungsmaßnahmen voll ausgebaut.
- 6.3 Die Gemeinde Breienthal besitzt eine zentrale Wasserversorgungs-
anlage, die eine ausreichende Versorgung mit Trink- und Nicht-
trinkwasser sicherstellt. Das Baugebiet wird an diese ange-
schlossen.
- 6.4 Die Abwasserbeseitigung ist durch den Anschluß der Gemeinde
Breienthal an den Abwasserzweckverband "Unteres Günzthal" ge-
sichert; sie besitzt einen Gesamtbauentwurf der Kanalisation,
erarbeitet vom Ing. Büro Klaus Otto, Günzburg, indem das Bau-
gebiet enthalten ist. Der Bauentwurf sieht vor, das Abwasser
der Sammelkläranlage des Zweckverbandes "Unteres Günzthal" zu
zuleiten. Die Kanalisation erfolgt im Trennsystem.
Als Übergangslösung bis zur Fertigstellung des Anschlusses an
die Groß-Kläranlage, wird eine Gruppenkläranlage errichtet.
- 6.5 Die Stromversorgung ist sichergestellt durch den Anschluß an
das Versorgungsnetz des Überlandwerkes Krumbach GmbH (ÜWK).
Das ÜWK will eine Trafostation errichten.
- 6.6 Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die zen-
trale Müllbeseitigung des Landkreises Günzburg.
- 6.7 Die Erschließungskosten werden laut Satzung zu 10 % von der
Gemeinde Breienthal getragen. Die verbleibenden 90 % werden
auf die Anlieger umgelegt.

7. Überschlägige ermittelte Kosten

- 7.1 Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung wird von der
Gemeinde lt. Satzung ausgeführt. Die Hausanschlüsse hat
jeder Anlieger selbst herzustellen.

7.2	Herstellungskosten	Kostenschätzung	Einnahmen
7.2.1	Kosten nach BBauG		
	4.400 qm x DM 80,00	DM 352.000,00	
	Straßenbeleuchtung	DM 28.500,00	
	Honorare	DM 28.500,00	
		<hr/>	
		DM 409.000,00	
	Oberflächenentwässerung		
	300 m x DM 324,00	DM 97.200,00	
		<hr/>	
		DM 506.200,00	
7.2.2	Entwässerungskanäle		
	innerhalb des Baugebietes		
	400 m x DM 450,00	DM 180.000,00	
	Gruppenkläranlage	DM 30.000,00	
		<hr/>	
		DM 210.000,00	
	Honorare + NK 8 %	DM 17.000,00	
		<hr/>	
		DM 227.000,00	
7.2.3	Wasserversorgung		
	innerhalb des Baugebietes		
	500 m x DM 160,00	DM 80.000,00	
	Honorare + NK 10 %	DM 8.000,00	
		<hr/>	
		DM 88.000,00	
	Zusammenfassung		
	7.2.1 Kosten nach BBauG	DM 506.200,00	
	7.2.2 Entwässerungskanäle	DM 227.000,00	
	7.2.3 Wasserversorgung	DM 88.000,00	
		<hr/>	
		DM 821.200,00	
	Erschließungsbeitrag 90 %		DM 739.080,00

7.3 Die Kosten für die Erschließung in Höhe von 10 % werden von der Gemeinde im Haushaltsplan getragen. Die Finanzierung und Abwicklung, zum Erwerb des Baugeländes, und der gesamten Erschließung, sowie der Verkauf der einzelnen Bauplätze, einschließlich der Abrechnungen wird im Auftrag der Gemeinde Breitenthal von der Bau- und Landentwicklungsgesellschaft Bayern GmbH, Peschelanger 3, 8000 München durchgeführt.

Aufgestellt

Gemeinde

Breitenthal, den 30.4.1981

Breitenthal, 7.4.1982

Fassung 5.4.1982

Breitenthal

Entwurfsverfasser

ING.(GRAD.)A.SAUTNER

HOCHBAUINGENIEUR

8900 BREITENTHAL

... TELEFON 0 89 5272810

D. Germe