

Begründung

A.  
zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Südwest"  
im Ortsteil Unterwiesenbach

1. Gründe für die Änderung des Bebauungsplanes

Bei der Durchführung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans ergaben sich verschiedene Schwierigkeiten, denen durch die vorliegende Änderung abgeholfen werden soll.

- 1.1) Das gemeindliche Grundstück Fl.-Nr. 238, auf dem das Lehrerwohnhaus steht, ist so groß, daß es mit 2 Häusern bebaut werden kann. Um beide Gebäude ordnungsgemäß zu erschließen, ist eine Veränderung der Straßenverkehrsfläche und der Baugrenzen notwendig.
- 1.2) Das ausgewiesene Mischgebiet im Anschluß an das Baugebiet Biberacher kann sich bei der vorgesehenen Nutzung als Lagerplatz störend auf die unmittelbar anschließende Wohnbebauung auswirken. Eine Verlegung der Fläche auf die andere Straßenseite bietet neben dem Schutz des Wohngebietes die Möglichkeit der Erweiterung der Lagerfläche. Die Mischgebietsfläche auf Fl.-Nr. 243/1 wird demnach in ein allgemeines Wohngebiet umgewidmet. Die Fläche auf Fl.-Nr. 247/1, bisher als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wird in ein Gewerbegebiet mit verminderten Emissionswerten (max. 60/45 dB (A) zul.) umgewandelt. Zudem wird auf diesem Grundstück an der südlichen und westlichen Grenze eine Ortsrandbegrünung von 8m Breite mit bodenständigem Gehölz festgesetzt. Diese Eingrünung soll den Ortsrand gegen Ferneinsicht schützen.
- 1.3) Da sämtliche Bauplätze des Baugebiets bereits verkauft sind, die Nachfrage nach Grundstücken aus dem Ort selber aber noch besteht, wurde die Erweiterung des Bebauungsplanes um 9 WE beschlossen. Um die Baugebietsausweisung jedoch in Grenzen zu halten, wurde auf eine darüberhinausgehende Erweiterung verzichtet, obwohl sich eine Bebauung auf Fl.-Nr. 204 und 244 angeboten hätte.

2. Gründe für die Auswahl des Erweiterungsgebiets

Bei der Aufstellung des Bebauungsplan "Südwest" sind bereits zwei Straßenanschlüsse für eine spätere Erweiterung vorgesehen worden. Diese beiden Anschlüsse werden nun durch eine Straße miteinander verbunden und ermöglichen so die wirtschaftliche Erschließung von 9 weiteren Bauplätzen.

3. Städtebauliche Gesichtspunkte

Bei den Festsetzungen innerhalb des Erweiterungsgebietes wurden diejenigen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Südwest" übernommen, damit das Erweiterungsgebiet eine gestalterische Einheit mit dem bestehenden Baugebiet bildet. Das gleiche bezieht sich auf Art und Maß der baulichen Nutzung.

4. Größe des Baugebietes

Der Änderungsbereich umfaßt ca. 1,05 ha, der Erweiterungsbereich ca. 0,94 ha. Er umfaßt die Grundstücke 236,239 und 245/2, sowie Teilflächen der Fl.Nr. 175 und 244/1.

5. Beabsichtigte Verwertung des Geländes

Verkehrsflächen	0,21 ha	= 22,3 %
Allgemeines Wohngebiet	0,73 ha	= 77,7 %

Es sind 9 neue Wohngebäude mit ca. 9 Wohneinheiten für ca. 25 Bewohner vorgesehen.

Es ergibt sich eine Bruttowohndichte von 9,57 WE/ha und eine Nettowohndichte von 12,33 WE/ha. Eine stärkere Verdichtung wurde nicht angestrebt.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen (Umlegung oder Grenzregulierung) erforderlich.

7. Erschließung

Die Erschließung des Erweiterungsgebietes erfolgt über das bereits ausgebaute Straßennetz des bestehenden Baugebietes. Die noch neu anzulegende Straße ist mit 5,5 m Fahrbahnbreite und einseitigem 1,5 m breitem Gehweg so dimensioniert, daß sie den zu erwartenden Verkehr aufnehmen kann.

8. Voraussichtliche Erschließungskosten

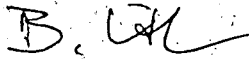
Die Erschließungskosten für das Erweiterungsgebiet werden nach dem derzeitigen Stand voraussichtlich betragen:

Straßenverkehrsflächen einschl. Grunderwerb	2100 m <sup>2</sup>	à 70,--	= 147.000,--
Straßenentwässerung	270 m	à 60,--	= 16.200,--
Straßenbeleuchtung	5 Lampen	à 2500,--	= 12.500,--
			<hr/>
			175.700,--
			=====

Die Erschließungskosten werden gemäß Erschließungsbeitrags-  
satzung zu 90 % auf die Anlieger umgelegt. Die restlichen  
10 % trägt die Gemeinde. Die Kosten sind haushaltsmäßig abge-  
sichert.

Im weiteren wird auf die Begründung zum Bebauungsplan "Südwest"  
vom 18.9.1974 bzw. 5.9.1975 verwiesen.

Aufgestellt: den 3.4.1979 / 27.3.81 Wiesenbach, den 27.3.1981  
Landratsamt Günzburg  
Kreisplanungsstelle

  
G ü n t h e r



  
Bürgermeister