

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan "Am Schnitzlerweg"

Entwurfsverfasser: Landratsamt Günzburg,
Kreisplanungsstelle

1. Allgemeines

Die Gemeinde Oberegg liegt im südlichen Bereich des Landkreises Günzburg und grenzt an den Nachbarlandkreis Neu-Ulm an. Überörtliche Verkehrsverbindung besteht über die Kreisstraße KRU 4, die bei Unterbleichen in die Bundesstraße B 16 einmündet. Der Bundebahnanschluß für den Personenverkehr des Abschnittes Günzburg-Krumbach besteht in 3 km-Entfernung durch den Haltepunkt Billenhausen.

Die Gemeinde hat zur Zeit 203 Einwohner.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 31.7.73 die Aufstellung des 1. Bebauungsplanes der Gemeinde "Am Schnitzlerweg" beschlossen. Der Bebauungsplan reicht aus, um die Entwicklung der Gemeinde zu ordnen. Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich.

3. Gründe für die Auswahl dieses Gebietes

Am nördlichen Ortsausgang ist in einer Entfernung von ca. 200 m bereits eine Bebauung und somit eine Baulücke vorhanden. Diese Lücke soll durch die beabsichtigte Bebauung geschlossen werden. Der nach Osten hängige Grund ist zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung nicht gut geeignet (Weideland).

Südlich der Gemeinde besteht ein ausgebautes Landschaftsschutzgebiet (Oberegger Weiher mit Vogelschutzgebiet). Südwestlich, westlich und nordwestlich der Ortslage sind landwirtschaftlich hochwertige Böden, bester Bonität vorhanden, die der Landwirtschaft erhalten bleiben sollen. Im Altlandkreis Krumbach war das Gebiet bereits in der Bauleitplanung als Wohnbaugebiet vorgesehen. Auf die Ortsbesichtigung vom 21.2.74 mit der Höheren Landesplanungsbehörde wird Bezug genommen.

4. Lage, Größe und Beschaffenheit

4.1 Lage

Das Baugebiet liegt am nördlichen Ortsausgang zwischen der alten Ortslage und einer weiter nördlich vorhandenen landwirtschaftlichen Wohnbebauung. Das Gelände liegt in gleicher Höhe wie die gesamte Ortslage am westlichen Höhenzug des Günztales.

4.2 Größe

Der Geltungsbereich umfaßt 0,60 ha.

4.3 Beschaffenheit

Das Gelände fällt von der Erschließungsstraße nach Osten unterschiedlich stark ab. Die Höhenlinien sind in den Bebauungsplanentwurf eingezeichnet.

Der Untergrund besteht aus sandig-lehmigen Kies. Grundwasser ist keines vorhanden. Ob Hangwasser ansteht muß untersucht werden.

5. Bodenordnende Maßnahme

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

6. Beabsichtigte Verwertung des Gebietes

Nettowohnbaufläche	0,525 ha = 88 %
Verkehrsfläche	<u>0,075 ha = 12 %</u>
Räumlicher Geltungsbereich	0,600 ha = 100 %

Vorgesehen sind 5 Wohngebäude mit voraussichtlich 6 WE. Es wird sich eine Bruttowohndichte von 10,00 WE/ha und eine Nettowohndichte von 11,25 WE/ha ergeben.

7. Erschließung

Das Gebiet wird über einen vorhandenen Wirtschafts- und Verbindungsweg zu bestehenden Gehöften erschlossen. Die Verkehrsfläche muß bei einer event. späteren Erweiterung des Baugebietes nach Westen geringfügig verbreitert werden. Für die Herstellung der Erschließungsanlage fallen voraussichtlich nachstehende Kosten an:

- a) Grunderwerb ist nicht erforderlich. Es handelt sich um eine bestehende Verkehrsfläche .
- b) Verbreiterung der Verkehrsfläche
(bereits geteert vorhanden) 23.000,-- DM
- c) Straßenentwässerung 3.000,-- DM
- d) Straßenbeleuchtung 5.000,-- DM
- 31.000,-- DM

Die Erschließungskosten werden zu 90% auf die Anlieger bebaubarer Grundstücke umgelegt. Die restlichen 10% der Erschließungskosten trägt die Gemeinde.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Wasserversorgung

In der Gemeinde sind zwei private Wasserversorgungsverbände vorhanden. Nach entsprechender Vereinbarung mit den Beteiligten kann das Gebiet daraus mit Trinkwasser versorgt werden.

8.2 Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde besitzt eine Oberflächenwasserkanalisation. Unter Vorschaltung von Ausfallgruben ist eine Ableitung der Überwässer in den Vorfluter möglich.

9. Energieversorgung

Die Versorgung mit E-Strom wird durch die Überlandwerke Krumbach sichergestellt.

Aufgestellt:

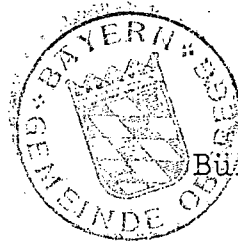
Günzburg, den 20.3.1974

Landratsamt Kreisplanungsstelle

I.A. Strobel TKAR

Anerkannt:

Oberegg, den



Bürgermeister