

BEBAUUNGSPLAN

'Hinterm Lippen II'

EBERSHAUSEN

GEMEINDE EBERSHAUSEN

BEGRÜNDUNG

v. 13.04.1999

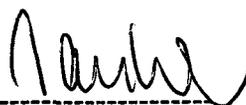
zur - B-Planentwurf -

i.d. Fassung v. 13.04.99

PLANUNGSBÜRO SAUTNER

DIPL.-ING.(FH) A. SAUTNER
OBERRIEDER STR. 1
86488 BREITENTHAL
TEL. 08282/2810 FAX 61454

Breitenthal 13.04.99



1. Aufstellungsverfahren § 2 (1)

1.1 Aufstellungsbeschuß

Der Gemeinderat der Gemeinde Ebershausen hat in seiner Sitzung vom 14.7.98 die Aufstellung des Bebauungsplanes 'Hinterm Lippen II' in Ebershausen beschlossen und ortsüblich im Mitteilungsblatt 14.8.98 bekanntgemacht.

1.2 Plankonzept / Bebauungsplanvorentwurf

In der Sitzung vom 25.08.98 beschloß der Gemeinderat einem der vorgelegten Vorentwürfe zuzustimmen und als Entwurfsfassung auszuarbeiten.

1.3 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom 27.10.98 beschloß der Gemeinderat, dem Bebauungsplanentwurf vom 16.10.98 zuzustimmen. (Billigungs - und Auslegungsbeschluß).

Die öffentliche Auslegung wurde am 6.11.98 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplanentwurf lag vom 16.11.98 bis 18.12.98 in der VG Krumbach öffentlich aus.

Den Trägern öffentlicher Belange wurde in der selben Zeit Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

In der Sitzung vom 01.02.99 beschloß der Gemeinderat, der Bebauungsplanfassung vom 01.02.99 zuzustimmen. (Billigungsbeschluß).

Das eingeschränkte Änderungsverfahren nach § 13 BBauG wurde durchgeführt am: 25.02.99

Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange u. Bürgern wurde Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

In der Sitzung vom 4.5.99 beschloß der Gemeinderat der berichtigten Planfassung vom 13.4.99 zuzustimmen und für eine verkürzte Frist von 2 Wochen auszulegen.

Die öffentliche Auslegung wurde am 14.5.99 ortsüblich bekanntgemacht

Der B-Plan lag vom 25.5.99 bis 8.6.99 öffentlich aus.

1.4 Satzungsbeschluß

Der Gemeinderat der Gemeinde Ebershausen hat am 15.6.99 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

1.5 Der B-Plan wurde vom Landratsamt Günzburg am 27.8.99 genehmigt, mit Az.: Nr. 40

1.6 Inkrafttreten des Bebauungsplanes § 12

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung als Satzung in Kraft und wird allgemein verbindlich.

2. Einführung in die Bauleitplanung der Gemeinde Ebershausen

2.1 Entwicklung

Die Gemeinde Ebershausen verfügt über keinen Flächennutzungsplan.

2.2 Bedarf

In der Gde. Ebershausen gibt es aus dem derzeitigen Bedarf und der örtlichen Entwicklung für die künftige Generation heraus, eine Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Wohnbaugrundstücke innerhalb des Ortes (Baulücken) sind nicht mehr vorhanden. Die noch unbebauten Restgrundstücke im Baugebiet 'Hinterm Lippen I' sind in privatem Besitz, ohne Bauzwang. Die Gemeinde hat dazu keine Einwirkungsmöglichkeit.

Aus der Sicht des Grunderwerbs kann das Baugebiet schnell verwirklicht werden; die Gemeinde verfügt über ca. 80% der Baulandfläche.

3. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Das geplante Baugebiet schließt unmittelbar an das bestehende Baugebiet 'Hinterm Lippen I' an. Zum Teil besteht das Planungsgebiet aus landwirtschaftlichen Nutzflächen (Grünland). Es sind zwar Standorte mit günstigen Erzeugungsbedingungen, jedoch kann eine Inanspruchnahme dieser Grundstücke aus dem Rückgang der landw. Nutzbetriebe hergeleitet werden.

Zum anderen wird der überdimensionierte Kinderspielplatz aufgelöst und an einen anderen, zentralen Standort verlegt.

Die derzeitige Streuobstwiese auf Fl. Nr. 1521 bleibt im wesentlichen erhalten (90%).

Der Baumbestand ist eingezeichnet.

Im Süden und Osten grenzen an das geplante Baugebiet landw. Nutzflächen an.

4. Erschließung

Die Höhenlage der Straße ist dem Urgelände anzupassen und einzufügen.

Das Baugebiet wird von Norden her über den zur Zeit nicht ausgebauten Fichtenweg erschlossen.

Der Fichtenweg wird in den Geltungsbereich des B-Planes genommen und dann ausgebaut.

Die weitere Erschließungsstraße wird dann als leicht gekrümmte Stichstraße weitergeführt und endet in einem Wendekreis mit einem Radius von 8 m. (Wendeanlagentyp 4) Der Wendekreis endet vor der Ortsrandeingrünung.

Die gewählte Trassenführung der Erschließungsstraße erwirkt eine gewisse Verkehrsberuhigung.

Die angrenzenden ldw. Grundstücke erhalten über Stichstraßen (Ausbau als sog. Wirtschaftswege) Anbindung an die Erschließungsstraße.

Die östlich gelegenen landw. Grundstücke sind wie bisher durch den Feldweg Fl. Nr. 1513 erreichbar, bzw. erhalten eine Anbindung an den Wendekreis.

Die Streuobstwiese erhält eine Anbindung durch einen Stichweg, ausgebaut als 'Wirtschaftsweg'

Die Erschließungsstraße innerhalb des Baugebietes ist auf eine Gesamtbreite von 5,5 m festgesetzt.

Der Kinderspielplatz wird durch einen Fußweg zur Erschließungsstraße erreicht, dieser stellt eine Verbindung sowohl der beiden Baugebiete her, als auch zum Ortskern.

5. Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die städtebauliche Ordnung des Baugebietes nach den Bedürfnissen der zukünftigen Nutzer zu ordnen und zu sichern.

Diese Erschließungsstraße ist keine weiterführende Straße, sondern endet in einem Wendekreis. Der Kinderspielplatz hat einen zentralen Standort zwischen den beiden Baugebieten, und auch für eine spätere Erweiterung nach Süden.

Die Situierung der Gebäude erfolgt im osten Hangparallel. Um eine gute Einfügung der Gebäude in die Landschaft zu erreichen wird eine Fixierung der Höhenlage der Gebäude in den Festsetzungen getroffen und ein genauer Höhenbezugspunkt festgeschrieben. Im jeweiligen Bauantrag ist eine Geländeaufnahme darzustellen.

Es werden grundsätzlich 2 Vollgeschoße festgesetzt, wobei das 2. Vollgeschoß im Dachraum liegen muß. (IIa)

Es wird eine Geschosflächenzahl (GFZ) von 0,6 und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt um einer möglichst kleinteiligen noch dörflichen Bebauung gerecht zu werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden im wesentlichen aus dem B-Plan 'Hinterm Lippen I' übernommen.

Es entsteht ein Überschneidungsbereich zum rechtsverbindlichen B-Plan 'Hinterm Lippen I'. In diesem Bereich gelten die Festsetzungen des B-Planes 'Hinterm Lippen II'.

6. Grünordnungsmaßnahmen

Nach Osten zur Hangkante und nach Süden zur Böschungskante wird eine Ortsrandeingrünung in einer Breite von 5m festgesetzt. Die Baugrenze wird davon noch um 2m zurückgesetzt.

Zur Eingrünung des öffentlichen Straßenraumes innerhalb des Baugebietes sind straßenraumbezogene Standorte zum Anpflanzen von großkronigen, hochstämmigen und standortgerechten Laubbäumen festgesetzt worden.

Die zu verwendenden Arten sind in der Satzung und Pflanzenliste festgesetzt.

Im Süden am Rande des Baugebietes soll die Böschungskante auf Fl.Nr. 1520 mit ihrem Baumbestand erhalten bleiben und mit Baum- und Strauchpflanzung ergänzt werden. Die Ortsrandeingrünung wird bis zum Spielplatz geführt. Hier wird die Baugrenze um 5m zur Ortsrandeingrünung zurückgesetzt.

7. Immissionsschutz

Wie in einem Baugebiet am Rand einer ländlich strukturierten Gemeinde üblich, können im gesamten Geltungsbereich Lärm- und Geruchsbelästigungen durch die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftl. Nutzflächen und angrenzenden ldw. Betrieben nicht ausgeschlossen werden. Sie sind entschädigungslos hinzunehmen. Im Interesse des Umweltschutzes sind unnötige Bodenversiegelungen unbedingt zu vermeiden.

8. Ver- und Entsorgung, Entwässerung

Das Baugebiet wird an die mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Ebershausen angeschlossen.

Das Kanalnetz von Ebershausen ist an den Hauptsammler angeschlossen und wird der Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserzweckverbandes Unteres Günztal zugeführt.

Das geplante Gebiet liegt innerhalb des Entwässerungsgebietes.

Anschlußmöglichkeit an die Kanalisation ist bereits gegeben, östlich Fl.Nr. 1540/7.

Alle Teile der Abwasserentsorgungsanlage und der Wasserversorgung innerhalb des Bebauungsplangebietes sind entsprechend den einschlägigen Richtlinien, DIN-Normen und den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik zu bemessen und auszuführen.

Wo immer möglich, sollte eine breitflächige Versickerung über die Ränder befestigter Flächen erfolgen.

Dies könnte z.B. bei der Anordnung von Park- und Autoabstellplätzen oder sonstigen befestigten Flächen erreicht werden, wenn das Gefälle so ausgerichtet wird, daß ein breitflächiges Abfließen des Niederschlagswassers über die Ränder oder in anliegende Grünstreifen erfolgt und so zur Versickerung gelangt. Die Aufbringung einer durchlässigen Befestigung (Pflaster u. s. w.) käme dem entgegen.

Aus Wasserwirtschaftl. Sicht sind bei geeignetem Untergrund, Niederschlagswässer von Dachflächen in Sickerschächten zu versickern.

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch die Überlandwerke Krumbach gewährleistet. Es ist vorgesehen, die Baugrundstücke mittels Erdkabel von der vorhandenen Trafostation mit elektr. Energie zu versorgen. Kabelverteilungsschränke werden an den Grundstücksgrenzen in erforderlicher Anzahl errichtet ohne die öffentl. Verkehrsflächen zu beeinträchtigen.

Straßenbeleuchtungsanlagen werden nach den Richtlinien des ÜWK errichtet.

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich.

9. Planungsstatistik

9.1	Gesamtfläche:	ca.	12.222 qm	100,00 %
9.2	Verkehrsfläche:	ca.	1.348 qm	10,94 %
9.3	Spielplatz:	ca.	995 qm	8,07 %
9.4	Fichtenweg, Ausbau 5,5 m ca. Restbreite ist Straßenbegleitgrün		930 qm	7,55%
9.5	Nettobauland	ca.	9.049 qm	73,44%

10. Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

10.1 Erschließungsmaßnahmen

Kostenschätzung

Erschließungsstraße b = 5,5 m		
750 qm	110,--	82.500,-- DM
Wendeanlage Typ 4	340 m ²	38.000,-- DM
Straßenbeleuchtung		
8 Stck	3.500,--	28.000,-- DM
Erschließung Fichtenweg		
650 m ²	100,--	65.000,-- DM

		213.500,-- DM
+ 16 % MwSt		34.160,-- DM

247.660,-- DM

90 % der Kosten werden nach der Erschließungs- und Beitragssatzung umgelegt.

10.2 Wasserversorgung

200 m	250,--	50.000,-- DM
+ 16 % MwSt		8.000,-- DM

58.000,-- DM

10.3 Kanalisation

Trennsystem		
2 x 200 m	380,--	152.000,-- DM
+ 16 % MwSt		24.320,-- DM

176.320,-- DM

Umlegung der Kosten nach der jeweils gültigen Beitrags- und Gebührensatzung.

10.4 Spielplatz

Bepflanzung und Standortwechsel	15.000,-- DM
Bisherige Ausstattung verwendbar	
+ 16 % MwSt	2.400,-- DM

Die Kosten für den Spielplatz ändern sich je nach Ausstattung.

17.400,-- DM

499.380,-- DM
=====

Die Ermittlung der zu erwartenden Kosten ist nach dem derzeitigen Preisniveau erfolgt.

10.6 Bodenordnungsmaßnahmen

Zur Herstellung von bebaubaren Einzelgrundstücken ist eine Bodenordnung notwendig. Sie kann in Form einer freiwilligen Baulandumlegung erfolgen.

11. Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bay. Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches anzubauen. Der Löschwasserbedarf hierzu ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bay. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" ist zu achten.

12. Träger öffentlicher Belange

Am Aufstellungsverfahren für diesen Bebauungsplan werden folgende Träger öffentlicher Belange beteiligt:

1. Landratsamt Günzburg, An der Kapuzinermauer 1, 89312 Günzburg
2. Amt für Landwirtschaft und Ernährung, Jahnstr. 4, 86381 Krumbach
3. Abwasserzweckverband Unteres Günztal, Postfach 1, 89332 Ichenhausen
4. Bayerischer Bauernverband Günzburg, Otto-Geiselhart-Str. 1, 89312 Günzburg
5. Überlandwerk Krumbach, Postfach 1363, 86381 Krumbach
6. Wasserwirtschaftsamt Krumbach, Postfach 1364, 86371 Krumbach
7. Vermessungsamt Mindelheim, Memminger Str. 18, 87719 Mindelheim
8. Straßenbauamt Neu-Ulm, Postfach 2109, 89211 Neu-Ulm
9. Regionalverband Donau-Iller, Insel 14, 89231 Neu-Ulm
10. Regierung v. Schwaben, Höhere Landesplanungsbeh., Fronhof 10, 86152 Augsburg
11. Direktion für Ländliche Entwicklung, Postfach 1163, 86379 Krumbach
12. Kreisheimatpfleger Ulrich Mayer, St.-Sebastian-Str. 3, 86470 Thannhausen
13. Kreisbrandrat Siegbert Wieser im LRA Günzburg, A.d. Kapuzinerm. 1, 89312 Günzburg
14. Bundesvermögensamt, Postfach 101366, 86003 Augsburg
15. Oberfinanzdirektion München, Landesbauabteilung, Sophienstr. 6, 80333 München
16. Deutsche Bundespost Telekom, Postfach 200016, 80324 München
17. Kreisjugendring Günzburg, Krankenhausstr. 38, 89312 Günzburg
18. Staatl. Gesundheitsamt, Otto-Geiselhart Str. 7, 89312 Günzburg

13. Bestandteile des Bebauungsplanes

Bebauungsplanentwurf vom	16.10.1998
Geänderter Bebauungsplanentwurf i.d. Fassung v.	01.02.1999
Bebauungsplan i. d. Fassung vom	13.04.1999

Ebershausen, den 17.09.1999



Unterschrift des 1. Bürgermeisters