

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan der Gemeinde Ebershausen für das Gebiet "Im Eichert"

1. Allgemeines

Die Gemeinde Ebershausen liegt im südwestlichen Bereich des Landkreises Günzburg.

Ebershausen gehört zum Nahbereich des Mittelzentrums Krumbach.

Über die B 300 ist Ebershausen an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Gemeinde Ebershausen zählte am 31.12.1978 576 Einwohner. Der Ort ist ländlich strukturiert. 68 landwirtschaftlichen Betrieben stehen 6 Handwerksbetriebe gegenüber.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Ebershausen besitzt keinen Flächennutzungsplan.

Der Bebauungsplan ist ausreichend, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

Der Bebauungsplan "Im Eichert" basiert auf einem Bebauungsplanentwurf aus dem Jahre 1974, welcher niemals rechtsverbindlich wurde. Es wurden jedoch auf der Grundlage dieses Bebauungsplanentwurfes Einzelbauvorhaben zugelassen. Um nun die städtebauliche Entwicklung zu ordnen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die gemäß § 2a Abs. 2 BBauG vorgeschriebene Bürgerbeteiligung hat am 6. Nov. 1979 stattgefunden.

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Um die nach der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes einsetzende Bautätigkeit zu ordnen und die Erschließung zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Auch sind keine weiteren verfügbaren, erschlossenen Flächen für den Bedarf an Baugrundstücken vorhanden.

4. Städtebauliche Gesichtspunkte

Im Baugebiet sind Einzel- und Doppelhäuser in maximal zweigeschossiger Bauweise vorgesehen. Die Dachneigung wurde auf 28 - 38 Grad festgesetzt und orientiert sich an der umliegenden vorhandenen Bebauung. Um eine ruhige Dachlandschaft zu erhalten, sind bei eingeschossigen Gebäuden Sattel- und Walmdächer zugelassen, bei zweigeschossigen nur Satteldächer.

...

Um hohe ungestaltete Mauerflächen über den Fenstern zu vermeiden, ist die Kniestockhöhe begrenzt worden. Dies geschah in Abhängigkeit von Dachüberstand und Dachneigung, so daß den Bauwerbern ein großer Gestaltungsspielraum übrigbleibt. Die Sockelhöhe wurde auf maximal 50 cm begrenzt, um gestelzte Baukörper zu vermeiden. Damit das natürliche Gelände auch nach der Bautätigkeit noch ablesbar ist, darf die natürliche Geländeoberfläche nicht verändert werden. Weiterhin soll mit dieser Festsetzung verhindert werden, daß die Gebäude auf "Maulwurfshügeln" stehen und das Gelände terrassenartig abgestuft wird. Bei flacher geneigtem Gelände kann sich dem Hang durch eine versetztgesch obige Bauweise angepaßt werden.

5. Lage, Größe und Beschaffenheit

5.1. Lage

Das Baugebiet befindet sich im Südosten der Gemeinde Ebershausen und schließt an die vorhandene Ortsbebauung an.

Die nördlich und östlich gelegenen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

5.2. Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt insgesamt ca. 3,20 ha.

Er beinhaltet die Flurnummern bzw. Teilflächen aus den Flurnummern:

117/1, 1541, 1545, 1547, 1548, 1549, 1550, 1533, 1556, 1557/1, 1557/2, 1557, 1558, 1558/2, 1558/3, 1558/4, 1558/5, 1558/6, 1558/7, 1558/8, 1558/9, 1558/10, 1559, 1559/1, 1559/2, 1559/3, 1559/4, 1559/5, 1559/6, 1559/7, 1559/8, 1559/9, 1559/10, 1560, 1518, 1519.

5.3. Beschaffenheit

Das Gelände steigt nach Norden und Osten an. Das Gebiet wird von Hochwasser nicht berührt und dürfte grundwasserfrei sein.

Nach einer normalmächtigen Humusschicht wird lehmiger Sand/Kies erwartet.

Ob Hangwasser ansteht, müßte örtlich untersucht werden.

6. Beabsichtigte Verwertung des Geländes

Verkehrsflächen	1,02 ha	=	31,9 %
Allgemeines Wohngebiet	2,15 ha	=	67,2 %
Grünflächen	0,03 ha	=	0,9 %
	<u>3,20 ha</u>	=	<u>100,0 %</u>

Es sind ca.⁷.... neue Wohneinheiten innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen. Das ergibt mit ¹⁵.... Wohneinheiten in bestehenden Gebäuden eine Bruttowohndichte von ...^{6,88}... WE pro ha und eine Nettowohndichte von ..^{10,23}... WE pro ha.

7. Bodenordnende Maßnahmen

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

8. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird zu 67,2 % als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Um den Gebietscharakter zu erhalten und weil kein Bedürfnis besteht, werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.

9. Maß der baulichen Nutzung

Die nach § 17 BauNVO mögliche Grund- und Geschloßflächenzahl wird nicht ausgeschöpft. Dadurch soll eine verdichtete Bebauung am Ortsrand verhindert und eine weiträumige, dem übrigen Bereich angegliche Bebauung erreicht werden.

10. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über teilweise bereits ausgebaute Erschließungsstraßen.

Eine Anbindung an die geplante neue Straßenführung der Ortsdurchfahrt der B 300 wurde im Bebauungsplan festgesetzt, in Übereinstimmung mit der Planung des Straßenbauamtes Neu-Ulm.

11. Voraussichtliche Erschließungskosten

Die Kosten für die Erschließung des Gebietes werden nach dem derzeitigen Stand voraussichtlich betragen:

Verkehrsflächen	10.200 qm	a	90,-- DM	=	918.000,-- DM
Straßenentwässerung	950 qm	a	60,-- DM	=	57.000,-- DM
Beleuchtung 40 Lampen		a	2500,-- DM	=	<u>100.000,-- DM</u>

1.075.000,-- DM

Die Erschließungskosten werden gemäß Erschließungsbeitragsatzung zu 90 % auf die Anlieger umgelegt. Die restlichen 10 % trägt die Gemeinde Ebershausen. Die Kosten sind haushaltsmäßig abgesichert. Hinweise auf weitere Kosten für die Ver- und Entsorgung der Grundstücke siehe Ziffer 13.

12. Folgekosten

Folgekosten treten durch die Ausweisung des Baugebietes voraussichtlich nicht auf, da die infrastrukturellen Einrichtungen bereits auf den zu erwartendem Einwohnerzuwachs abgestellt sind.

13. Ver- und Entsorgung

13.1 Trink- und Brauchwasser

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die Wasserversorgungsanlage der Wassergenossenschaft II Ebershausen.

Die Wasserversorgungsanlage wird im Zuge des Straßenbaues im Baugebiet erweitert. Anschlußgebühren werden nach der gültigen Satzung erhoben.

13.2 Löschwasserversorgung

Innerhalb der Erschließungsgebiete werden Wasserleitungen mit entsprechendem Querschnitt verlegt. Löschwasser steht in ausreichendem Maße zur Verfügung. Die Anordnung der Hydranten wird mit dem Kreisbrandrat abgestimmt.

13.3 Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Ebershausen trat am 1.5.1978 dem Abwasserverband Unteres Günztal bei. Der Abwasseranschluß erfolgt in den bereits im Bau befindlichen Hauptsammler.

13.4 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch das Überlandwerk Krumbach sichergestellt. Andere Energieträger sind nicht verfügbar.

14. Schutzmaßnahmen

14.1 Lärmschutz

Nach dem derzeitigen Verkehrsaufkommen auf der B 300 sind Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich. Es wird jedoch auf evtl. zeitweilige Belästigungen aus der benachbarten Lage des Sägewerkes sowie des Sportheimes hingewiesen.

14.2 Denkmalschutz

Denkmalgeschützte Objekte befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes auftretende Bodenfunde meldepflichtig sind.

14.3 Natur- und Landschaftsschutz

Durch eine Pflanzempfehlung mit bodenständigen Gehölzern auf den Grundstücken wurde eine weitgehende Durchgrünung des Baugeländes angestrebt. Darüberhinaus wurde im Nordosten eine Ortsrandeingrünung aus bodenständigen Gehölzen festgesetzt.

14.4 Hinweis auf landwirtschaftliche Nutzung

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen können, besonders bei Inversionswetterlagen, zeitweilige Belästigungen im Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Günzburg, 26.10.1980

geändert nach der öffentlichen Auslegung 5.3.1981

Landratsamt Günzburg

Kreisplanungsstelle

I.A.


Günther
Architekt

Ebershausen, 18. 09. 1981

Gemeinde Ebershausen




1. Bürgermeister