

Zu Nr. 1

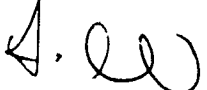
Gemeinde Bubesheim

Bebauungsplan

"Dorfäcker"

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Planfertiger: Freie Architekten  
Georg Linder + Dieter Lattner  
Dillinger Str. 18  
8870 Günzburg  
Tel. 108221/4041



Fassung vom 28.12.1984

Gemeinde Bubesheim

Geiger, 1. Bürgermeister

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

### 1. Allgemeine Situation

Die Gemeinde Bubesheim liegt im nördlichen Teil des Landkreises Günzburg und grenzt unmittelbar an die Große Kreisstadt Günzburg an. Die Gemeinde ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Kötz. Bubesheim selber ist im Regionalplan keine zentralörtliche Bedeutung zugewiesen. Auf Grund der geringen Entfernung zum Mittelzentrum von nur 3 km hat sich die Gemeinde jedoch in den letzten Jahren auch wegen der relativ geringen Bodenpreise zu einer recht großen Wohngemeinde entwickelt. Die Verkehrsverbindung ist über die ST 2022 nach Günzburg gut. Die Stadt Günzburg ist sogar noch fußläufig zu erreichen.

### 2. Planungsrecht

#### 2.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan, der von der Ortsplanungsstelle für Schwaben gefertigt wurde. Das zu überplanende Baugebiet ist in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan.

#### 2.2 Bürgerbeteiligung

Eine Bürgerbeteiligung hat am 27.9.1984 in Bubesheim stattgefunden. Bedenken und Anregungen, die zu einer Änderung der Planung geführt hätten, sind von der Bürgerschaft nicht vorgetragen worden.

### 3. Aufstellungsbegründung

Der Bebauungsplan "Dorfäcker" soll die Siedlungsentwicklung im Westen der Gemeinde abrunden. In den 50iger Jahren entstand hier eine Siedlung auf der östlichen Seite der Sudetenstraße. Mit diesem Bebauungsplan soll nun auch die westliche Seite der Straße einer Bebauung zugeführt werden, sodaß eine wirtschaftliche Erschließung gegeben ist. Auf Grund der geringen Nähe zur Großen Kreisstadt Günzburg besteht eine große Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Die Grundstücksbesitzer sind verkaufsbereit, über die Grundstücke ist kurzfristig verfügbar.

### 4. Städtebauliche Begründung

Mit dem hier vorliegenden Baugebiet soll die Siedlungsentwicklung im Westen von Bubesheim ihren Abschluß finden. Die Bebauung dient zur Abrundung des Ortsrandes. Um eine weitgehende gestalterische Angleichung an die benachbarten Baugebiete zu erreichen, wurden entsprechende Gestaltungsfestsetzungen getroffen. Insbesondere sollte vermieden werden, daß am Ortsrand zweigeschossige Häuser errichtet werden. Um dennoch eine gute Ausnutzung des Dachraumes zu ermöglichen, wurde festgesetzt, daß ein zweites Voll-

geschoß nur dann errichtet werden darf, wenn es innerhalb des Dachraumes liegt.

Innerhalb des Baugebietes soll die Möglichkeit für Einzel- und Doppelhäuser nicht jedoch für Reihenhäuser gegeben sein. Daher wurde die Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt und ebenso die Anzahl der Wohneinheiten.

Um den neu entstehenden Ortsrand besser in die freie Landschaft einzubinden, wurde an der Westgrenze des Baugebietes eine Ortsrandeingrünung von 3,0 m Breite mit einem Pflanzgebot bodenständiger Gehölze belegt. Die gewünschten Pflanzarten wurden als unverbindlicher Pflanzvorschlag in den Bebauungsplan aufgenommen.

Um die natürliche Eigenart des Geländes auch nach der Bebauung ablesbar zu erhalten, wurde vorgeschrieben, daß Aufschüttungen und Abgrabungen in diesem Bereich nicht zulässig sind. Ausnahmen werden nur für Terrassen bis max. 30 qm Gesamtfläche zugelassen.

## 5. Angaben zum Baugebiet

### 5.1 Erschließung

5.1.1 Die Verkehrserschließung des Gebietes erfolgt über die bereits bestehende "Sudetenstraße", die bei km 11,070 in die Kreisstraße GZ 4 einmündet. Die bereits bestehende Straße wird auf eine Breite von 5,5 m mit einseitigem 1,5 m breitem Gehweg ausgebaut. Eine kleine Stichstraße mit 4,0 m Breite erschließt drei weitere Bauplätze in zweiter Reihe.

### 5.1.2 Wasserversorgung

Die Gemeinde Bubesheim besitzt eine eigene Wasserversorgungsanlage. Das Baugebiet kann ohne weiteres daran angeschlossen werden. Gebühren werden nach der gemeindlichen Satzung erhoben. Die Löschwasserversorgung ist in der Menge ausreichend, die Anordnung der Hydranten wird mit dem Kreisbrandrat abgestimmt.

### 5.1.3 Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Bubesheim besitzt eine eigene Kläranlage. Das Baugebiet ist bereits teilweise an die bestehende Kanalisation angeschlossen. Anschlußgebühren werden nach der Satzung erhoben.

### 5.1.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke Augsburg.

## 5.2 Bodenverhältnisse

Als Baugrund ist nach einer normalmächtigen Humusschicht mit bindigen Böden zu rechnen. Das Gebiet dürfte grundwasserfrei sein. Genaue Untersuchungen liegen nicht vor.

### 5.3 Besitzverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Die Gemeinde hat in Vorverhandlungen bereits die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer ermittelt. Das Gebiet wird kurzfristig zur Bebauung stehen.

### 5.4 Einwirkungen auf das Baugebiet

Das Baugebiet liegt südlich der Kreisstraße GZ 4 noch etwa 600 m von der im Süden laufenden Autobahn A8 entfernt. Von der Kreisstraße GZ 4 sind in 25 m Abstand Beurteilungspegel von 56/47 dB(A) tags/nachts zu erwarten. Für die Autobahn errechnen sich beim vorliegenden Abstand Pegel von 52/46 dB(A). Die nach DIN 18 005 zulässigen Nachtrichtpegel werden folglich um 7 bzw. 6 dB(A) überschritten. Diese Überschreitungen können hingenommen werden, da nachts auf einen Schutz des Freibereiches verzichtet werden kann und im Gebäude bereits bei gekippten Fenstern eine Dämmung von mehr als 7 dB(A) gegeben ist. Im Übrigen gibt es in Bubesheim kein Gebiet, das weiter von der Autobahn entfernt ist. Im Bezug zum gesamten Ort liegt das Baugebiet also günstig. Auch unter Abwägung mit den Kosten einer nur einseitig bebauten Straße kann die Lärmpegelüberschreitung in Kauf genommen werden.

Das Baugebiet liegt außerhalb der festgesetzten Lärmschutzzonen des Flugplatzes Leipheim. Es befindet sich jedoch innerhalb des Bauschutzbereiches des Flugplatzes. Alle Bauanträge sind daher der Wehrbereichsverwaltung vorzulegen.

## 6. Nutzung des Baugebietes

### 6.1 Art der Nutzung

Das Baugebiet wurde als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4, Abs. 3 BauNVO zugelassenen Ausnahmen wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zugelassen, da nach diesen kein Bedürfnis besteht.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Um am Ortsrand keine verdichtete Bauweise entstehen zu lassen, wurden die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung für das Baugebiet nicht ausgenutzt.

### 6.3 Bauweise

Im Planbereich wurden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, die nur dann ein zweites Vollgeschoß besitzen dürfen, wenn dieses ausschließlich im Dachraum liegt. Die Errichtung von Reihenhäusern ist nicht zugelassen. Durch diese Maßnahme sollen große Baukörper und eine verdichtete Bauweise am Ortsrand verhindert werden.

### 6.4 Kinderspielplatz

Wegen der geringen Größe des Baugebietes ist ein Kinderspielplatz nicht notwendig.

7. Planungsstatistik

7.1 Geltungsbereich

Das Baugebiet umfaßt die Grundstücke Fl.-Nr. 46, 414, 414/3, 414/4, 498, 498/3 bis /11 und 499, bzw. Teilflächen davon.

7.2 Gebietsgröße

Die Größe des Baugebietes beträgt ca. 1,58 ha.

7.3 Geländeausnutzung

Allgemeines Wohngebiet	1,13 ha	=	71,5 %
Verkehrsflächen	0,17 ha	=	10,8 %
Restflächen im Sichtdreieck	0,28 ha	=	17,7 %

8. Kosten

8.1 Erschließungskosten

Die Erschließungskosten für dieses Gebiet werden voraussichtlich betragen:

Straßenverkehrsfläche, einschl. Grunderwerb	1700 m <sup>2</sup>	x	95,-- DM	=	161.500,-- DM
Straßenentwässerung	220 m	x	80,-- DM	=	17.600,-- DM
Beleuchtung	4 Lampen	x	3000,-- DM	=	12.000,-- DM
					<hr/>
					191.100,-- DM
					=====

Das entspricht einem voraussichtlichen Erschließungskostenanteil von ca. 16,90 DM / m<sup>2</sup>. Die Erschließungskosten werden nach der endgültigen Ermittlung aufgrund der gemeindlichen Satzung auf die Anlieger umgelegt.

8.2 Folgekosten

sind nicht zu erwarten.