

# BEGRÜNDUNG

Nach § 9 (6) BBauG zum Bebauungsplan "DAMMBACHER - BEIM SEEGÄRTLE"

## Öffentliches Erfordernis

Die Zielsetzungen des Gemeinderats, sowie die starke Nachfrage nach Bauland, bedingen die Erschließung des Baugebiets.

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche ist ca 5,6 ha groß (ca 47 Bauplätze)

## Städtebauliche Zielsetzungen

Mit dem Bebauungsplan soll ein Teil der im Flächennutzungsplan vorgesehenen südwestlichen Ortserweiterung verwirklicht werden. Im östlichen und südlichen Bereich ist wegen der Nachbarschaft zum bestehenden Ortsteil und der zwei Aussiedlerhöfe südlich der Str. B (FW 28) Dorfgebiet geplant. Im übrigen Planbereich ist Allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Die Geschoszahl ist mit Ausnahme des nordwestlichen Teils ein- und zweigeschossig geplant, während der nordwestliche Teil einen Teilabschnitt einer höhergezonten Überbauung darstellt.

Eine Erweiterung des Baugebiets ist in westlicher Richtung durch die vorgesehene Straßenführung gesichert.

## Rechtsvorgänge und Besitzverhältnisse

Die Grundstücksflächen sind in Privateigentum, die Bodenordnung soll auf freiwilliger Basis erreicht werden.

## Erschließung

Die Erschließung soll über drei Wohnsammelstraßen, eine kleinere Verbindungsstraße sowie durch kleinere Stichstraßen erfolgen. Die Straßen sind so trassiert, daß der Verkehr sich hauptsächlich auf den projektierten Anschluß der "Str. B" (FW 28) mit der L 1102 ausrichtet und der bestehende Anschluß OW 13 - L 1102 nicht wesentlich mehr belastet wird.

Eine Linksabbiegerspur wird in der L 1102 nicht notwendig werden, da das Verkehrsaufkommen aus Richtung Lehensteinsfeld zum Baugebiet gering sein wird, ferner sind Pläne da, die L 1102 zwischen Lehensteinsfeld und Ellhofen in westlicher Richtung an die B 39a anzuschließen, dies würde die Ortadurchfahrt beträchtlich entlasten.

Öffentliche Parkplätze ausgewiesen, bei der Erweiterung kommen weitere 29 Parkplätze dazu. Eine Längsparkierung wird nicht erforderlich werden, sodass der geplante Querschnitt der Fahrbahn ausreicht.

## Versorgung

Die Wasserversorgung ist gesichert, die Stromversorgung kann über noch zu bauende Stationen ebenfalls erreicht werden.

## Entsorgung

Das Gebiet kann an die bestehende Kanalisation angeschlossen werden.

Die voraussichtlichen Kosten der Maßnahmen betragen ungefähr:

Anlage der Versorgungsleitungen	ca DM 300 000,00
Ausbau der Straßen, Wege u. Parkplätze	ca DM 500 000,00
Insgesamt	ca DM 800 000,00

## Begründung zur Änderung des Bebauungsplans:

Die Änderung berücksichtigt die Anregungen nach Bedenken der im Süden liegenden Aussiedler welche im Bebauungsplanverfahren vorgebracht wurden und vom Landwirtschaftsamt und Gesundheitsamt unterstützt wurden. Der südwestliche Teil des Geltungsbereichs wurde vom Dorfgebiet in eingeschränktes Dorfgebiet (mit der Einschränkung, dass Wohngebäude nur in Verbindung mit landwirtschaftlicher und gewerblicher Nutzung zugelassen sind), geändert. Ausserdem wurde das "Allgemeine Wohngebiet" verkleinert und der Anspruch der Gemeinde in nächster Nähe der Aussiedlerhöfe ausgewiesen. Die Gemeinde als Umliegungsträger verpflichtet sich in dem Umliegungsvertrag auf die Nachbarschaft der Aussiedler und der möglichen Immissionen hinzuweisen. Bei der Zuteilungsverhandlung mit den Eigentümern, welche durch die Änderung betroffen sind, wurden die Bedenken besprochen, es bestehen auf Seiten der Umliegungsteilnehmer keine Zweifel bezüglich möglicher Belästigungen durch die landwirtschaftlichen Betriebe.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan (§ 9 (5) BBauG)

## Textliche Festsetzung zur 1. Änderung Bebauungsplan "DAMMBACHER-SEEGÄRTLE" (durch Deckblatt)

In Ergänzung der Planzeichnung gelten die textlichen Festsetzungen uneingeschränkt auch für den zu ändernden Planbereich.

### Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans "DAMMBACHER-SEEGÄRTLE"

Die in der Zeit zwischen der Aufstellung des Bebauungsplans und heute eingetretenen Marktlage am Wohnungsmarkt bedingen die Änderung des Bebauungsplans. Anstelle der 3 - 7 geschossigen Bebauung sollen nun Einzelhäuser mit der Geschoszahl (I + U) festgesetzt werden.

Die von städtebaulicher Sicht gewollte Verdichtung und Höhenzonung wird aus den genannten Gründen aufgegeben. Dadurch verliert der Entwurf an beabsichtigter Spannung. Es wird dennoch eine gute Konzeption erreicht.

Durch die Änderung soll das Baugebiet "Dammbacher beim Seegärtle" städtebaulich abgerundet werden. Einer Entwicklung in nordwestlicher Richtung wird nicht vorgegriffen.

**Änderung:** Geschoszahl v. III - VII in I + U  
Bauweise von b in offene Bauweise  
Geschosflächenzahl v. 1,1 in 0,8  
Dachform v. Flachdach in geneigtes Dach 10-30  
**Geltungsbereich der 1. Änderung** Flst. 1133/1, 1133/2 u. 1133/3

### Legende zur Änderung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung

### Verfahrensvermerke zur 1. Änderung (Deckblatt)

Als Entwurf gemäß § 2 (1) BBauG vom Gemeinderat aufgestellt durch Beschluß vom 01. August 1974

Als Satzung gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 27.2.1975, Niederschrift Nr. 5294

Genehmigt gemäß § 11 BBauG durch Erlaß des Landratsamtes vom 27.2.1975 Nr. 30/612.21

Öffentlich ausgelegt gemäß § 12 BBauG im Bürgermeisteramt vom 06. bis 14. März 1975

In Kraft getreten gemäß § 12 BBauG am 14. März 1975  
I. Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 11 vom 14.3.75

Zur Urkunde Bürgermeisteramt Ellhofen

Bürgermeister