

Alois Strohmayer
Architekt B D A
Am Graben 15
8901 Stadtbergen

Stadtbergen, 16. Nov. 1977
Ma/R
geändert, 23. Febr. 1978

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6

Für das Gebiet: Ortsmitte
der Gemeinde Ottmarshausen, Landkreis Augsburg

1. Entwicklung und Veranlassung

Der Gemeinderat von Ottmarshausen hat am beschlossen, für obengenanntes Gebiet einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG aufzustellen. Das Gebiet wird entsprechend dem bestehenden Charakter nach als Dorf- und Mischgebiet ausgewiesen.

Der Bebauungsplanentwurf, besteht aus der Planzeichnung im M 1:1000 des Architekten BDA Alois Strohmayer, Am Graben 15, 8901 Stadtbergen vom 16. Nov. 1977 (in der geltenden Fassung vom 23. Febr. 1978) und dem Satzungstext.

1.1 Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Ausweisung des Gebietes erfolgte in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan.

1.2 Die Gemeinde Ottmarshausen (am 30. Juni 1977 1.310 Einwohner) gehört mit zum Siedlungsschwerpunkt des Landkreises.

Durch vorliegenden Bebauungsplan soll im Ortsbereich (Zentrum) die Verkehrserschließung gemäß den Anforderungen gesichert - und zugleich die städtebauliche Entwicklung - festgelegt werden.

2. Erschließung und Verkehr

Das Baugebiet liegt zentral - Ortskern - .

- 2.1 Die Erschließung ist bestehend, und zwar durch die Hauptstraße und Hainhofer Straße. Die Straßen werden z.Z. neu ausgebaut.
- 2.2 Das Baugebiet ist im Kanalisationsprojekt enthalten. Der Anschluß an das Kanalnetz ist gesichert und bestehend.
- 2.3 Die Wasserversorgung ist durch das bestehende Versorgungsnetz gesichert. (Die Gemeinde gehört zum Wasserversorgungsverband Loderberggruppe). Die Versorgung mit 30 s/l wird nach erfolgtem Umbau (gemäß der Planung vom Wasserwirtschaftsamt) gewährleistet. Der Zweckverband hat den Umbau bereits beschlossen.
- 2.4 Die Versorgung mit elektrischem Strom erfolgt durch die LEW. Lt. Satzung ist Verkabelung festgesetzt.

3. Erschließung

- 3.1 Die Erschließungsmaßnahmen werden voraussichtlich folgende Kosten verursachen:

| | | | | | | |
|----|--------------|------------------|--------------|---|-----------------|-----------|
| a) | ca. 300 qm | Grunderwerb | á DM 30,-- | = | 9.000,- | DM |
| b) | ca. 255 lfdm | Straße mit 6,5 m | á DM 300,-- | = | 76.500,- | DM |
| c) | ca. 510 lfdm | Gehweg mit 1,5 m | á DM 70,-- | = | 35.700,- | DM |
| d) | ca. 250 lfdm | Wasserleitung | á DM 200,-- | = | 50.000,- | DM |
| e) | ca. 250 lfdm | Kanal | á DM 700,-- | = | 175.000,- | DM |
| f) | ca. 4 | Brennstellen | á DM 3.000,- | = | <u>12.000,-</u> | <u>DM</u> |

Voraussichtliche Erschließungskosten = 358.200,- DM
=====

3.2 Für die Verteilung des Aufwandes im Sinne des § 127 BBauG gelten die gemeindlichen Satzungen.

3.3 Vorgesehene Finanzierung der Erschließungsmaßnahme.

Im Haushaltsplan sind bereits Mittel für die Erschließungsmaßnahmen enthalten, d.h. die Finanzierung erfolgt mit Zuschüssen und Eigenmitteln.

4. Baulandflächen

| | | | |
|-----|-----------------------------|----------------|---------|
| 4.1 | Größe des Geltungsbereiches | | 1,89 ha |
| 4.2 | Nettobauland | | |
| | davon Mischgebiet | 0,37 ha | |
| | Dorfgebiet | <u>1,13 ha</u> | 1,50 ha |
| 4.3 | Verkehrsflächen | | 0,30 ha |
| 4.4 | Grünstreifen | | 0,09 ha |

5. Einwohner

Da das gesamte Gebiet bereits bebaut ist, sind keine zusätzlichen Einwohner zu erwarten.

6. Städtebauliche Zielvorstellungen

Das Baugebiet ist von folgenden äußeren Faktoren bestimmt:

- Ortszentrum
- Straßenkreuzung Hauptstraße - Hainhofer Straße
- Bestehende Bausubstanz

Diese Faktoren bestimmten die städtebaulichen Planungsüberlegungen.

Mit der gewählten Art der Nutzung wurde der vorhandenen Nutzung und weiterhin gewünschten Nutzung Rechnung getragen. Desweiteren soll der bestehende landwirtschaftliche Ortskern in diesem Bereich erhalten bleiben. Durch die Wahl der Baugrenze östlich der Hainhofer Straße soll eine Platzwirkung erzielt werden.

Die Festsetzungen der Dachneigung soll den gewachsenen Ortsbereich in Form und Gestaltung erhalten.

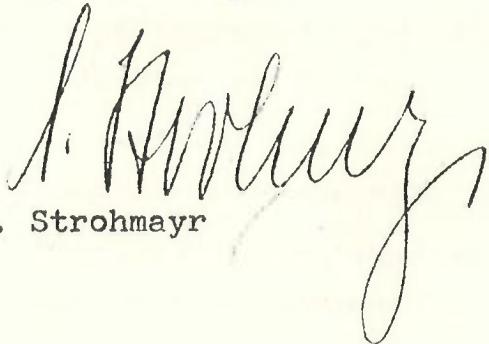
7. Verwirklichung der Planung

Mit der Erschließung ist bereits begonnen. Konkrete Bauwünsche sind nicht bekannt.

8. Immissionsschutz

- 8.1 Aus fachtechnischer Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen den vorliegenden Bebauungsplan "Ortmitte" der Gemeinde Ottmarshausen für das bereits bebaute Gebiet an der Hainhofer- und Hauptstraße, keine Bedenken.
- 8.2 Um Mißverständnissen vorzubeugen wird jedoch darauf aufmerksam gemacht, daß durch das Vorhandensein landwirtschaftlicher Betriebe und durch die Bearbeitung landwirtschaftlich genutzter Flächen, zeitweilig Lärm- und Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden können.

Alois Strohmayer
Architekt B D A
Am Graben 15
8901 Stadtbergen


A. Strohmayer