

Begründung

zum Bebauungsplan für das Gebiet "Am Weiherl"

Entwurfsverfasser: Landratsamt Günzburg - Kreisplanungsstelle

1. Allgemeines

Die Gemeinde Kötz liegt ca. 5 km südlich der großen Kreisstadt Günzburg. Sie ist im LEP als Kleinzentrum eingestuft und zählt zum Nahbereich des Mittelzentrums Günzburg-Leipheim. Kötz ist Verwaltungssitz der VG Kötz.

Die Kötz und die Günz durchfließen das Gemeindegebiet von Süden nach Norden. Die durchschnittliche Höhenlage des Ortes beträgt ca. 471 m über NN. Über die Kreisstraßen GZ 4 und GZ 5, sowie die Bundesstraße 16 besteht Anschluß an das überörtliche Verkehrsnetz. Die DB unterhält einen Haltepunkt in Kleinkötz an der Bahnlinie Günzburg-Mindelheim.

Kötz zählte am 31.12.1975 2480 Einwohner. Die Ortsstruktur wandelt von der Landwirtschaft zur Industrialisierung 106 landwirtschaftliche Betriebe beschäftigen nur noch 222 Erwerbstätige, 837 Personen sind in Industrie, Handel, Verkehr und sonstigem beschäftigt. Ein größerer Industriebetrieb mit mehreren Filialen hat seinen Stammsitz in Kötz, es bestehen weiterhin 31 Handwerksbetriebe und 18 Einzelhandelsgeschäfte. Kötz übernimmt zudem teilweise Wohnfunktionen des Mittelzentrums Günzburg-Leipheim.

Kötz besitzt eine eigene Grund- und Hauptschule.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Kötz besitzt einen mit Bescheid vom 26.4.1978 Nr. 420-4-492/78 von der Regierung von Schwaben genehmigten Flächennutzungsplan. Das geplante Baugebiet ist darin erhalten und als Wohngebiet dargestellt. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Baugebiet "Am Weiherl" geht auf einen Aufstellungsbeschluß aus dem Jahre 1972 zurück. Es wurde bereits einmal bis zur Planreife im Sinne des § 33 BBauG bearbeitet, dann jedoch im Hinblick auf den Flächennutzungsplan liegen gelassen. Aufgrund der Planreife wurde die Erschließung durchgeführt und mehrere Bauvorhaben errichtet. Der vorliegende Plan wurde nun in mehreren Punkten überarbeitet und dem Bestand angepaßt.

Die gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG vorgesehene Bürgerbeteiligung hat am 27.2.1974 vor Novellierung des Bundesbaugesetzes stattgefunden.

### 3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die steigende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken durch nachgeborene Rückwanderer und Zuzugswillige aus dem Großraum Günzburg hat die Gemeinde veranlaßt, den Bebauungsplan "Am Weiherl" aufzustellen. Die schon teilweise durchgeführte Erschließung läßt die Auswahl des Geländes für günstig und wirtschaftlich erscheinen.

### 4. Städtebauliche Gesichtspunkte

Im Geltungsbereich sind fast ausschließlich freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser in ein- und zweigeschossiger Bauweise vorgesehen. Die Dachneigung wird auf max. 36 Grad festgesetzt. Am Ortsrand werden nur eingeschossige Bauten zugelassen, um allzu hohe Bauten zu vermeiden. In der alten Ortslage und auch in den Neubaugebieten überwiegt das Satteldach. Vereinzelt sind auch Walmdächer und andere Dachformen vorhanden. Um eine einheitliche und ausgeglichene Dachlandschaft zu erhalten, werden nur Sattel- und Walmdächer zugelassen.

Um gestelzte Baukörper und hohe, ungestaltete Mauerflächen über den Fenstern zu vermeiden, wird die Trauf- und Kniestockhöhe beschränkt.

Die Gebäudestellung bzw. Firstrichtung richtet sich nach der Geländeform und den Erschließungsstraßen. Ein Wechsel innerhalb der Bauzeilen ist nicht erwünscht.

### 5. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

#### 5.1 Lage

Das Baugebiet liegt am südlichen Ortsausgang des Ortsteiles Großkötz und schließt an die vorhandene Ortsbebauung an. Das Gelände ist im zentralen Bereich eben, fällt im westlichen Bereich leicht und im Nordosten stark ab. Die südlich und östlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Der Geltungsbereich umfaßt die Fl.Nr. 345, 355, 356, 365, 365/1-13, 367, 368, 370, 372, 373, 374/1, 378, 378/1-7, 379, 379/1, 391, 391/1-6, 392, 392/1-4, 393, 393/1-5, 394, 394/1-4, 396, 396/1-15, 399/1, 400, 400/1 sowie Teilflächen der Fl.Nr. 35/22, 249, 344/9, 346, 350/2, 350/5, 368, 374, 379/2, 395 und 2515.

### 5.2 Größe

Der Geltungsbereich umfaßt ca. 12,7 ha.

### 5.3 Beschaffenheit

In dem für Wohnbauten fraglichen Bereich ist kein Grundwasser vorhanden. Der Untergrund besteht aus Lehm-Sand. Zur Herstellung eines tragfähigen Untergrundes für ortsübliche Wohnbauten sind besondere Maßnahmen nicht erforderlich.

## 6. Beabsichtigte Verwertung des Geländes

Es sind 110 neue Wohngebäude mit ca. 127 Wohneinheiten für rd. 360 Bewohner vorgesehen.

Das Nettobauland umfaßt	9,563 ha
Verkehrsflächen, Straßen und Gehwege	2,930 ha
Begleitgrün	0,027 ha
Kinderspielplätze	0,180 ha
Bruttobauland	<u>12,700 ha</u>

Es ergibt sich eine Bruttowohndichte von 12,70 WE/ha und eine Nettowohndichte von 9,563 WE/ha. Eine stärkere Verdichtung wird nicht angestrebt, weil der überwiegende Teil der Bewohner beim Wohnhaus einen Wurz- und Obstgarten anlegen wird.

## 7. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke zu ermöglichen, sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

## 8. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dieses und der angrenzenden Gebiete dienen, sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes können zugelassen werden.

Für die Zulassung von Kleintierstallungen, Nebenerwerbssiedlungen und Kleinsiedlungen besteht kein Bedürfnis.

### 9. Maß der baulichen Nutzung

Die nach § 17 der BauNVO mögliche Grund- und Geschößflächenzahl wird für das allgemeine Wohngebiet nicht voll ausgeschöpft. Durch die auf 0.3 verringerte Grundflächenzahl und die Geschößflächenzahl von 0.6 soll eine verdichtete Bebauung der Grundstücke verhindert und eine auch im Flächennutzungsplan vorgesehene weiträumige Bebauung erreicht werden. Die Geschößflächenzahl liegt auch bei eingeschossiger Bauweise höher als die Grundflächenzahl, weil im Dachraum Wohnräume ausgebaut werden können, ohne daß das Dachgeschoß als Vollgeschoß zu werten ist.

### 10. Erschließung

Die Erschließungsmaßnahmen sind zum überwiegenden Teil bereits durchgeführt. Die Erschließung erfolgt über die Blumenstraße, die bei km 2.880 in die Kreisstraße GZ 4 einmündet. Die Straßenbreiten wurden so gewählt, daß sie den zu erwartenden Verkehr aufnehmen können. Die Blumenstraße als Haupteerschließungsstraße wurde 7,0 m mit beidseitigen 1,5 m breiten Gehwegen ausgeführt, die übrigen Erschließungsstraßen 5,5 bis 6 m breit mit ein- bzw. beidseitigen 1,5 m breiten Gehwegen.

### 11. Voraussichtliche Erschließungskosten

Die Kosten werden voraussichtlich betragen:

Grunderwerb für Straßen und Wege	360.000,-- DM
Ausbau der Verkehrsflächen	760.000,-- DM
Straßenentwässerung	52.000,-- DM
Kinderspielplätze	8.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	60.000,-- DM

Die Erschließungskosten werden gemäß Erschließungsbeitragsatzung zu 90 % auf die Anlieger umgelegt. Die restlichen 10% trägt die Gemeinde.

### 12. Folgekosten

Folgekosten treten durch die Ausweisung des Baugebietes nicht auf.

### 13. Ver- und Entsorgung

#### 13.1 Wasserversorgung

Die Gemeinde Kötz bezieht für den Ortsteil Großkötz das Wasser aus dem Netz des Wasserversorgungszweckverbandes "Rauher-Berg-Gruppe". Das Gebiet kann ohne zusätzlichen Maßnahmen daraus versorgt werden. Für die Verlegung der Leitungen werden ca. 93.000,-- DM anfallen. Gebühren werden nach der Satzung des Zweckverbandes erhoben.

#### 13.2 Löschwasserversorgung

Innerhalb des Erschließungsgebietes 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 Kötz ist dem Abwasserzweckverband "Unteres Günztal" angeschlossen. Die Zentral-Kläranlage ist bereits in Betrieb genommen. Die Gemeinde wird in absehbarer Zeit angeschlossen.

Aus dem Baugebiet können nach dem Verlegen der entsprechenden Leitungen die Abwässer der Zentral-Kläranlage zugeführt werden.

Gebühren werden nach der einschlägigen Satzung des Zweckverbandes erhoben.

#### 13.4 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Bayer. Überlandwerke sichergestellt.

### 14. Schutzmaßnahmen

#### 14.1 Lärmschutz

Der auf der Kreisstraße GZ 4 auftretende Verkehr ist nicht so stark, daß Schallschutzmaßnahmen notwendig sind.

#### 14.2 Natur- und Landschaftsschutz

Um das Baugebiet harmonisch in die Landschaft einzufügen und einen weichen Übergang zu den südlich anschließenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen zu erhalten, wurde an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches ein Grünstreifen von 5,0 m Tiefe mit Pflanzgebot festgesetzt. Die Bepflanzung soll mit bodenständigem Gehölz erfolgen, um am Ortsrand keinen landschaftsfremden Bewuchs zu erhalten.

Aus diesem Grund sollen auch buntblättrige Ziersträucher in dieser Zone vermieden werden. Weiterhin wurde durch ein Pflanzgebot auf den Grundstücken eine weitergehende Durchgrünung des Gebietes angestrebt und ein Übergang zur freien Landschaft hergestellt.

14.3 Hinweis auf landwirtschaftliche Nutzflächen

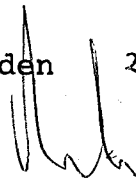
Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen können, besonders bei Inversionswetterlagen, zeitweise Belästigungen im Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden.

Aufgestellt:  
Landratsamt Günzburg  
Kreisplanungsstelle

Aufgestellt: 24.5.1978  
Fassung vom: 8.10.1980

  
B. Günther  
Architekt

Kötz, den 27.10.80

  
Bürgermeister