

GEMEINDE KÖTZ

Bebauungsplan

"Am Wasserburger Weg"

BEGRÜNDUNG

Planfertiger: Freie Architekten
Georg Linder + Dieter Lattner
Dillinger Str. 18 Tel. 08221/6645
8870 Günzburg

Fassung vom 15.7.1981

Gemeinde Kötz

Betz 1. Bürgermeister

1. Allgemeine Situation

Die Gemeinde Kötzt liegt im Nahbereich der großen Kreisstadt Günzburg, ist selber als zu entwickelndes Kleinzentrum im Regionalplan ausgewiesen und ist Verwaltungssitz der VG Kötzt.

Kötzt besitzt z. Zt. ca. 2800 EW und ist Sitz mehrerer Industriebetriebe. Der Ort besitzt eine gesunde Erwerbsstruktur und dient auch in nicht unerheblichem Maße dem Wohnen von außerorts Beschäftigten.

2. Planungsrecht

2.1 Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Kötzt existiert ein wirksamer Flächennutzungsplan. Das Baugebiet ist in diesem als "Landwirtschaftliche Nutzfläche mit besonderer ökologischer u. landschaftsgestalterischer Funktion" ausgewiesen. Eine Änderung des FNP wurde seitens der Gemeinde angestrebt, jedoch hat die Reg.v.Schwaben die Genehmigung versagt (§6 B BauG). Zwischenzeitlich wurde jedoch der Bebauungsplan in Absprache mit der Reg.v.Schwaben in einschneidenden Punkten verändert.

Es werden nürmehr 6 Neubauten geplant

Das Grundstück Flurstücks.-Nr. 2269 wird nur landwirtschaftlich genutzt. Aus diesen Gründen wird die geplante Bebauung als Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan angesehen.

2.2 Bürgerbeteiligung

Eine Bürgerbeteiligung hat am 26.03.80 in Kötzt stattgefunden.

3. Aufstellungsbegründung

Für die Bebauung auf der Westseite des Wasserburger Weges wurde im Jahre 1977 die Erschließungsstraße ausgebaut. Die Planungszwänge straßentechnischer Art erforderten die Anhebung der Straße gegenüber dem bestehenden Gelände um ca. 1,60 - 1,80 m. Dies führt zu einer Bewirtschaftungerschwernis für die östlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Auch wird der Straßendamm am einsehbaren Ortsrand nicht als gestalterisch gute Lösung angesehen. Als letztes führte der notwendigerweise aufwendige Straßenbau zu Erschließungskosten, bei denen es unbillig wäre, sie nur den Anliegern einer Straßenseite aufzubürden. Aus den genannten Gründen entschloß sich der Gemeinderat nach eingehender Beratung, auch die Ostseite des Wasserburger Weges einer Bebauung zuzuführen.

4. Gestalterische Begründung

Da der wirksame FNP die ortsgestalterisch wichtige Lage des Baugebietes dokumentiert, war es Gemeinderat und Planern bewußt, daß eine Bebauung an dieser Stelle nur behutsam und in landschaftsangepaßter Bauweise erfolgen kann. Daher wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- 4.1 Der Hangfuß darf nur mit Häusern mit relativ flach geneigten Satteldächern bebaut werden, um den Übergang zwischen Landschaft und Bebauung nicht abrupt, sondern fließend zu gestalten.
- 4.2 Um die Bebauung so flach wie möglich zu halten, werden keine Kniestöcke zugelassen, da die Häuser aufgrund der Topographie ohnehin talwärts zweigeschossig erscheinen.
- 4.3 Die Dacheindeckung darf nur mit naturroten Dachplatten erfolgen, um am Ortsrand keine landschaftsfremden Farben zu erhalten.
- 4.4 Die EG-Fußbodenhöhe wird festgesetzt, um die Baukörper so niedrig wie möglich am Ortsrand zu halten. Dabei wurden bewußt wirtschaftliche Aspekte in den Hintergrund gestellt, so kann es den Bauwerbern beispielsweise zugemutet werden, Abwässer aus tiefer gelegenen Bauteilen u.U. zu pumpen.
- 4.5 Garagen und Nebengebäude müssen mit der gleichen Dachform und Neigung wie das Hauptgebäude erstellt werden, damit die Garagen nicht als 2-geschossige, rechteckige Flachdachkisten am Ortsrand stehen, sondern durch die Angleichung an das Hauptgebäude eine optische Einheit mit ihm bilden.
- 4.6 Um die Ortsrandansicht nicht durch viele verschiedene Zaunarten zu stören, wurden die Einfriedungen gestalterisch gleich festgesetzt.
- 4.7 Damit der neu gebildete Ortsrand durch intensive Bepflanzung harmonisch in die freie Landschaft übergeht, ist eine Ortsrandeingrünung von 5,0-10,0 m Breite mit Gehölzen der potentiell möglichen Vegetation festgesetzt worden. Hier dürfen keine landschaftsfremden Ziersträucher verwendet werden.

5. Angaben zum Baugebiet

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt durch eine bereits ausgebaute Ortsstraße, die bei km in die Kreisstraße GZ 4 einmündet und so den Anschluß an das weiter führende Straßennetz bildet.

5.1.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Wasserzweckverband "Rauherberg-Gruppe" sichergestellt. Die Leitungen sind bereits verlegt, Gebühren werden nach Satzung erhoben. Auch die Löschwasserversorgung ist durch die bestehenden Anlagen gesichert.

5.1.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Abwasserzweckverband "Unteres Günztal". Die Leitungen sind bereits verlegt, Gebühren werden nach Satzung erhoben.

5.1.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die LEW - Augsburg

5.2 Bodenverhältnisse

Das natürliche Gelände liegt ca. 1,60 - 1,80 m tiefer als die Straße und fällt dann leicht nach Osten. Als Baugrund ist nach der Humusschicht tragfähiger, sandiger Kies zu erwarten.

5.3 Besitzverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Die Gemeinde strebt an, die Grundstücke aufzukaufen oder eine Baulandumlegung durchzuführen.

5.4 Einwirkungen auf das Baugebiet

Auf das Baugebiet wirken keine Immissionen ein, die Schutzvorkehrungen notwendig machen würden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß zeitweise Geruchsbelästigung, die aus der Bewirtschaftung der umliegenden Felder entstehen, nicht ausgeschlossen werden können. Ebense ist mit einer gewissen Lärmbelästigung durch die Kreisstraße zu rechnen; es wird empfohlen, die Schlaf- räume und Kinderzimmer nicht zur Kreisstraße hin zu orientieren.

6. Nutzung des Baugebiets

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Nutzungsort wurde ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 Bau NVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Bau NVO sollen nicht zugelassen werden, um den Gebietscharakter nicht zu stören.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde gegenüber den Werten des § 17 Bau NVO verringert, um am Ortsrand eine möglichst lockere, durchgrünte Bebauung sicherzustellen.

7. Planungsstatistik

7.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke Fl.-Nr. 2358, 2354, 2356, 2353, 2352, 2269, 1579

7.2 Gebietsgröße

Die Größe des Baugebiets beträgt ca. 1,39 ha

7.3 Gebäudeausnutzung

7.3.1 Allgemeines Wohngebiet	0,90 ha = 64,70 %
7.3.2 Landwirtsch. Fläche	0,19 ha = 13,70 %
7.3.3 Verkehrsflächen	0,30 ha = 21,70 %
7.3.4 Gesamtfläche	1,39 ha = 100 %

7.4 Bebauung

Geplante Neubauten:	6 Einfam. Häuser
Zu erwartende Bewohner:	21 EW
Bruttowohndichte:	15 EW /ha
Nettowohndichte:	23 EW / ha

8. Kosten

8.1 Erschließungskosten

Voraussichtlich werden die Erschließungskosten betragen:

Straßen und Wege einschl. Grunderwerb:	2200 m ²	x	60,-- DM	=	132.000,-- DM
Straßenentwässerung:	220 lfm	x	80,-- DM	=	17.600,-- DM
Straßenbeleuchtung:	5 Lampen	x	2500,-- DM	=	<u>12.500,-- DM</u>
					162.100,-- DM

70 % der Erschließungskosten werden gemäß der gemeindlichen Satzung auf die Anlieger umgelegt, 30% trägt die Gemeinde Kötz. Die Erschließungsmaßnahme ist bereits durchgeführt, sodaß der Gemeinde keine Kosten entstehen.

8.2 Folgekosten

sind wegen der geringen Größe des Baugebietes nicht zu erwarten.