

B e g r ü n d u n g :

Zum Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Jengen für das Gebiet "Weinhausen-West" i.d.F. vom 25.11.1980 umfassend die Grundstücke bzw. Teile aus den Grundstücken Fl.Nr. 1355, 1416, 1415, 1414, 1414/1, 1403, 1407, 1408, 1410, 1430/1, 1430/2, 1430/3, 1431/1, 1431/2, 1431/3, 1430, 1431/4, 1431/5, 1431/6, 1431/7, 1437/3, 1431, 1432, 1418/2, 1427.

Entwurfsverfasser: Landratsamt Ostallgäu
 Sachgebiet 53 - Ortsplanung -
 Schwabenstr. 11

8952 Marktoberdorf

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Gemeinde Jengen besitzt noch keinen Flächennutzungsplan. Nach Abschluß der Gebietsreformen ist die Aufstellung erforderlich geworden und sollte von der Gemeinde in Absprache mit der Verwaltungsgemeinschaft Buchloe aufgestellt werden.

In dem beabsichtigten Baugebiet wurden in den vergangenen Jahren bereits 3 Wohnhäuser genehmigt. Zu einer geordneten weiteren Bebauung und um die Eingrünung des Ortsrandes und eine Durchgrünung des Baugebietes sicherzustellen; ist die Überarbeitung des nichtgenehmigten Bebauungsplanes mit der Weiterführung zur Genehmigungsreife erforderlich.

Die Baugrundstücke dienen zur Ansiedlung ortsansässiger Bauwilliger.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:

1. Das Baugebiet grenzt an den westlichen Ortsrand an. Es ist ca. 1,81 ha groß.
2. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:

Bahnhof Beckstetten	2	km
Kathol. Kirche	200	m
Grundschule in Weinhausen Kl. 1 und 2	200	m
Grundschule des Schulverbandes Ketterschwang, Kl. 3 bis 8 in Ketterschwang	3,5	km
Hauptschule in Buchloe	5	km
Realschule in Buchloe	5	km
weitere Schulen in Kaufbeuren	15	km
Versorgungsläden in Jengen	2	km

3. Das Gelände ist eben. Der Grundwasserspiegel befindet sich ca. 2,5 m bis 4,0 m unter Terrain.
4. Der Boden besteht aus Kies. Es sind voraussichtlich keine besonderen Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich.
5. Die vorhandene Bebauung besteht aus vier eingeschossigen Wohnhäusern zum Teil mit ausgebautem Dachgeschoß.
6. Der vorhandene erhaltenswerte Baumbestand wird in die Bebauungsplanzeichnung eingetragen.

C) Geplante bauliche Nutzung:

1. Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt.
2. Außer der vorhandenen Bebauung sind 8 weitere Einzelhäuser mit ca. 12 Wohnungen vorgesehen, sowie die erforderlichen Garagen und Stellplätze.
3. Es ist damit zu rechnen, daß das Baugebiet innerhalb von 4 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.
4. Das Nettowohnbauland gleich der Summe aller Baugrundstücke beträgt 1,27 ha
 Die Verkehrsflächen der inneren Erschließung betragen 0,25 ha
 Die Verkehrsflächen der Kreisstraße MOD 16, der Gemeindeverbindungsstraße nach Beckstetten und des Flurweges betragen 0,29 ha
 Somit umfaßt das Bruttowohnbauland 1,81 ha
 Vom Bruttowohnbauland entfallen auf das Nettowohnbauland 71 %
 Auf die Verkehrsflächen der inneren Erschließung 14 %
 Auf sonstige Verkehrsflächen 15 %
100 %

D) Bodenordnende Maßnahmen:

Das Baugelände ist bereits parzelliert. Somit sind weder Umlegung noch Grenzregelung erforderlich.

E) Umweltschutz und Umweltgestaltung:

1. Im Norden führt am Baugebiet die Kreisstraße MOD 16 von Buchloe nach Weicht vorbei. 1975 betrug die Verkehrsbelastung 543 Kfz/24 h, davon 465 Pkw/24 h. Deshalb dürfen die Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) der Wohnungen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) in der Häuserzeile entlang der Kreisstraße OAL 16 nicht zu dieser Straße hin (Norden) orientiert werden.

2. Gewerbebetriebe mit störenden Emissionen befinden sich nicht in der Umgebung des Baugebietes.
3. Nicht ausgeschlossen werden können Geruchs- und Lärmbeeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Betriebe in der Nähe und durch die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen um das Baugebiet. Hier muß es beiderseitigem Verständnis und Rücksichtnahme zu einem erträglichen Miteinander der Interessen führen.
4. Die Beseitigung der Abfälle erfolgt durch den Landkreis Ostallgäu.
5. Im Bebauungsplan werden Flächen zur Eingrünung des Ortsrandes ausgewiesen, sowie Anpflanzungen von Einzelbäumen zur Durchgrünung des Baugebietes. Die Bepflanzungsaufgaben erfolgen im Baugenehmigungsverfahren nach Vorschlägen des Kreisfachberaters für Gartenbau und Landschaftspflege beim Landratsamt Ostallgäu.

F) Erschließung:

1. Das Baugebiet ist über die Kreisstraße MOD 16 an das gemeindliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen.
2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen sind im Rohbau bereits hergestellt. Der endgültige Ausbau erfolgt nach Abschluß der Bebauung.
3. Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das vorhandene zentrale Versorgungsnetz des Zweckverbandes Wasserversorgung "Gennach-Hühnerbach-Gruppe". Der Anschluß ist sofort möglich.
4. Die vorläufige Abwasserbeseitigung erfolgt über Hauskläranlagen nach DIN 4261 Blatt 1 (Ausgabe Oktober 1970) mit anschließender Versickerung auf den Baugrundstücken.
5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitätswerke AG. Der Anschluß ist sofort möglich. Bis auf eine Ausnahme werden die Anschlüsse verkabelt.
6. Die Erschließung erfolgt durch die Gemeinde Jengen.

G) Überschlägige ermittelte Kosten:

1. Für die Wasserversorgung:

Der Zweckverband der Wasserversorgung "Gennach-Hühnerbach-Gruppe" berechnet die Wasseranschlußkosten gemäß Satzung direkt an die Grundeigentümer. Der Gemeinde entstehen keine Kosten.

2. Für die Abwasserbeseitigung:

Die Kosten der vorläufigen Abwasserbeseitigung und Versickerung trägt der Hauseigentümer.

3. Für Straßen und Wege:

3.1 Herstellungskosten:

Grunderwerb 1.300 qm/5,00 DM	6.500,00 DM
Ausbau mit Gehsteig 2.500 qm/80,00 DM	200.000,00 DM
Straßenbeleuchtung 350 laufende Meter/ 40,00 DM	<u>14.000,00 DM</u>
	220.500,-- DM

3.2 Erschließungsbeiträge erhebt die
Gemeinde 90 v.H. 198.450,00 DM

3.3 Gemeindeanteil 10 v.H. 22.050,00 DM
220.500,00 DM

Unterhaltskosten sind nicht enthalten.

4. Der Gemeinde entstehen durch die vorgesehene
städtebauliche Maßnahme Erschließungskosten
für die

Wasserversorgung	0,00 DM
Abwasserbeseitigung	0,00 DM
Straßen	<u>22.050,00 DM</u>
	22.050,00 DM

LANDRATSAMT OSTALLGÄU
Marktoberdorf, 25. November 1980
Sachgebiet 53
I.A.

GEMEINDE JENGEN
Jengen, 25. November 1980


.....
(Botzenhardt)

.....
(1. Bürgermeister)