BEBAUUNGSPLAN der Gemeinde Leinheim
für den östl. Ortsteil u. der Änderung für den genehmigten Beb-Plan

N

M 1:1000

L.21

L.18

Weg

REGENÜBERLAUF

Gemeinbedarfsfläche (Schulhausneubau)

Fussweg

Fussweg

1.92 ha

4.87 ha

Stadtbauamt

Stadt Günzburg

Die Gemeinde Leinheim erlässt als

Satzung

aufgrund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes – BBauG – vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 431) und des Art. 107 der Bayer. Bauordnung (BayBO) vom 01. August 1962 (GVBl. S. 179) folgenden, mit Bescheid des Landratsamtes Günzburg vom 12. Februar 1970 Nr. II/4-24/70 Az.: 610-5/3 genehmigten Bebauungsplan Nr. 1 (neu 41)

§ 1

Für das Gebiet „Östlicher Ortsteil“ gilt die vom Landratsamt Günzburg ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 11. November 1966 i.d. Fassung vom 03.06.1968, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

1. Der mit „WA“ bezeichnete Teil des Gebietes wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 20. November 1968 (BGBl. S. 1233) festgesetzt.

2. Der mit „MD“ bezeichnete Teil des Gebietes wird als Dorfgebiet im Sinne des § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 29. November 1968 (BGBl. I S. 1233) festgesetzt.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

die in § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung angegebenen Höchstwerte für Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen dürfen nicht überschritten werden.

§ 4 Mindestgröße der Baugrundstücke

1. Die Baugrundstücke müssen vorbehaltlich Abs. 2 eine Mindestgröße von 500 m² aufweisen.

2. Bei Doppel- oder Reihenhäusern muss die Grundstücksgröße je Halb- oder Reihenhaus mindestens 150 m² betragen.

§ 5 Zahl der Vollgeschosse

1. Die festgesetzten Zahlen der Vollgeschosse sind in der Planzeichnung eingetragen.

2. Bei Hanggelände gilt die angegebene Geschosszahl für die Talseite.

3. Wird die Erdoberfläche durch Aufschütten oder Abgraben verändert, so darf das Gebäude bergseitig nur eingeschossig erscheinen.

§ 6 Bauweise

1. Im Planbereich gilt vorbehaltlich des Abs. 2 die offene Bauweise.

2. Die Garagen können mit etwaigen sonstigen Nebengebäuden zusammengebaut und, soweit die Bebauungsplan-Zeichnung dies vorsieht, an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

3. Bei beiderseitigem Grenzbau sind die Garagen einschließlich der sonstigen Nebengebäude einheitlich zu gestalten.

§ 7 Gestaltung der Gebäude und Dächer

1. Mit den Hauptgebäuden ist die in der Bebauungsplan-Zeichnung eingetragene Firstrichtung einzuhalten.

2. Untergeordnete Nebenbauten, Nebengebäude und Garagen können mit Pult- oder Flachdächern bei zweckentsprechender Eindeckung ausgeführt werden.

3. Bei Hauptgebäuden mit ausbaubarem Dachgeschoss (z.B. I+D) muss die Dachneigung zwischen 45 und 53 Grad liegen. Die Höhe der Dachausbauten (Gauben) darf 1,20 m, ihre Länge (durchgehend oder Summe der Einzellängen der Dachausbauten) die Hälfte der Dachlänge, nicht überschreiten.

4. Bei Hauptgebäuden mit zwingend oder als Höchstmaß vorgeschriebenen Vollgeschossen (z.B. II) muss die Dachneigung zwischen 26 und 31 Grad liegen. Dachausbauten sind nicht zulässig.

5. Der Dachvorsprung entlang dem Ortgang (Giebel) darf höchstens 35 cm und entlang der Traufe einschl. Dachrinne höchstens 70 cm betragen.

§ 8 Einfriedungen

1. Die Höhe der Einfriedungen einschließlich eines evtl. Sockels darf 1,30 m nicht übersteigen. Die Sockelhöhe wird mit 30 cm über Gehsteig- oder Straßenoberkante festgelegt.

2. Massive Torpfeiler dürfen nicht breiter als 60 cm ausgeführt werden.

§ 9 Ausnahmen

1. Ausnahmen von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind zulässig, wenn die Abweichung nach den örtlichen Verhältnissen, insbesondere nach dem Geländeverlauf sachlich gerechtfertigt ist.
   Die für das Grundstück maßgebenden Grund- und Geschossflächenzahlen dürfen auch dann nicht überschritten werden.

2. Garagen und sonstige Nebengebäude können an der seitlichen Grundstücksgrenze auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

3. Die Anordnung von Kellergaragen ist in besonderen Fällen zulässig, wenn das beabsichtigte Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

4. Unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen können die Garagen auch an anderer Stelle, als in der Bebauungsplanzeichnung vorgesehen, errichtet werden.

§ 10 Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke an der Ortsstraßeneinmündung in die Bundesstraße dürfen Hochbauten nicht errichtet werden. Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich um mehr als 90 cm über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben würden.

§ 11 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit seiner Bekanntmachung gemäß § 12 BBauG rechtsverbindlich.

Leinheim, den 11. November 1966
Geändert am 03.06.1968
Konrath
Bürgermeister

Genehmigt gemäß § 11 BBauG mit Bescheid vom 12. Februar 1970 Nr. II/4 – 24/70 Az.: 610-5/3.

Günzburg, den 12. Februar 1970
Landratsamt
Dr. Simnacher
Landrat

Stadtbauamt

Stadt Günzburg

Gemeinde Leinheim (BPl.Nr. 41)

Begründung

zum Bebauungsplan für den „östlichen Ortsteil“

1. Städtebauliche Gesichtspunkte

Die Gemeinde Leinheim liegt ca. 4,0 km südostwärts der Stadt Günzburg zwischen der Bundesstraße 10 und der Bundesautobahn. Ein Autobahnanschluss besteht nicht.
Vom Jahre 1960 bis 1966 hat die Bevölkerung um 44 Personen zugenommen. Im Jahre 1966 wurden im Baugebiet nördlich mehrere Wohnhäuser erstellt, die aber noch nicht bezogen sind.
Die Aufstellung des Bebauungsplanes war erforderlich, um die künftige Bebauung innerhalb des Ortsbereiches mit der bereits vorhandenen Bebauung abzustimmen und die Erschließung zu ordnen.

Wegen der Verlegung des Kinderspielplatzes in den alten Ortsbereich wäre eine teilweise Änderung des Bebauungsplanes vom für eine Teilfläche des Grundstückes Plan-Nr. notwendig.

Ein Flächennutzungsplan ist nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich umfasst (ohne Änderung des bereits genehmigten Bebauungsplanes)

	92.400 qm x 11,00 DM =	1.016.400.- DM
Kosten des Grunderwerbs	92.400 qm x 0,40 DM =	36.960.- DM
Wert des Bruttogeländes	92.400 qm x 11,40 DM =	1.053.360.- DM

2. Geländebeschaffenheit

Das Gebiet ist zum Teil eben, leicht und stark geneigt. Eine Teilfläche der Grundstücke Plan-Nr. soll von 0,00 m bis max. 2,5 m Höhe abgetragen und das anfallende Erdreich zum Auffüllen des Hohlweges östlich des Parkplatzes sowie zur Anlegung einer Parkanlage verwendet werden.
Nach einer schwachen Humusschicht ist eine mächtige Kieslehmschicht zu erwarten.
Der Grundwasserstand ist unterschiedlich. Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet ist in dem für Wohnbauten fraglichen Bereich grundwasserfrei.

3. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung. Ein Teil des Gebietes wird als Dorfgebiet nach § 5 der Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Die bereits vorhandenen Gebäude und landwirtschaftlichen Anwesen sind in der Planzeichnung eingetragen.
Auch die Sportanlage ist bereits vorhanden.

Beabsichtigte Verwertung des Geländes:

Für Ein- und Zweifamilienhäuser	ca.	54.700 qm =	%
Für landwirtschaftliche Anwesen	ca.	16.000 qm =	%
Verkehrsflächen – Straße 8.800 qm			
Park 2.430 qm	ca.	11.200 qm =	%
Grünfläche		2.800 qm =	%
Sportplatz und Spielplatz		7.700 qm =	%
Geländebewegung	ca.	4.800 cbm	

Zahl der zu errichtenden Wohnungen:

1. In Ein- und Zweifamilienhäusern	ca.	100 WE
2. In landwirtschaftlichen Anwesen		5 WE

4. Erschließung

Das Gebiet wird durch ausreichend breite Ortsstraßen erschlossen.
Die vorgesehene Maßnahme wird folgende Kosten verursachen:

a) Grunderwerb	21.700 x 11,40 DM	=	144.780.- DM
b) Straßenunterbau	11.200 x 16,00 DM	=	179.200.- DM
c) Straßenoberbau	11.200 x 10,00 DM	=	112.000.- DM
d) Entwässerungsanlage	650 x 32,00 DM	=	20.700.- DM
e) Grünflächengestaltung	2.770 x 2,00 DM	=	5.540.- DM
f) Sportplatz	7.700 x 6,00 DM	=	46.200.- DM
g) Beleuchtungsanlage		=	9.000.- DM
h) anteilige Projektkosten		=	31.480.- DM
i) Geländebewegung	4.800 cbm x 4,00 DM	=	19.000.- DM

Erschließung nach § 127 BBauG – Zwischensumme		=	568.000.- DM
k) Wasserhauptleitung	600 m x 52.- DM	=	27.040.- DM
l) Abwasserbeseitigung	700 m x 40.- DM	=	28.000.- DM
m) Planungskosten		=	3.060.- DM
			626.100.- DM

Dauer der Erschließung etwa 5 Jahre.
Vorgesehene Verteilung auf die Bauten:

10 % trägt die Gemeinde	=	56.800.- DM
90 % auf die Wohn- und landw. Anwesen	=	511.200.- DM

		568.000.- DM

Verkaufspreis je qm Nettogelände:

Erwerbspreis 70.700 x 12,40 DM	=	876.680.- DM
Erschließung des Gebietes	=	568.000.- DM

		1.444.680.- DM
Abzüglich Erschließungsanteil der Gemeinde	=	56.800.- DM
		1.387.880.- DM

Verkaufspreis je qm erschlossenes Gelände	=	19,63 DM
Erschließung je qm Baugelände	=	7,23 DM

Die Kosten der vor Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes hergestellten Erschließungsanlagenteile können in Abzug gebracht werden.
Im übrigen kommen die Kosten für Wasser und Kanal hinzu.

5. Wasserversorgung

Die Gemeinde ist dem Zweckverband Deffingen/Leinheim/Limbach beigetreten. Verhandlungen mit der Stadt Günzburg wegen Anschluss an die Wasserversorgungsanlage werden geführt.

6. Abwasserbeseitigung

Das Gebiet kann an die bereits vorhandene zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden.

Leinheim, den 11. November 1966
Geändert am 03.06.1968
Konrath
Bürgermeister