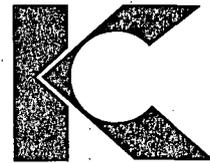


KLING CONSULT

INGENIEURGESELLSCHAFT
FÜR BAUWESEN MBH
BURGAUER STRASSE 30
86381 KRUMBACH



Tel. 08282/994-0
Fax: 08282/994-190

BEBAUUNGSPLAN

"ALETSHAUSEN - NORD"

GEMEINDE ALETSHAUSEN

BEGRÜNDUNG

PROJEKT-NR. 01/5529/05

1 Aufstellungsverfahren

1.1 Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat der Gemeinde Aletshausen hat in seiner Sitzung vom ~~06.04.98~~ ^{08.06.98} die Aufstellung des Bebauungsplanes "Aletshausen - Nord" beschlossen und am ~~08.05.98~~ ^{03.07.98} ortsüblich bekanntgemacht.

1.2 Bebauungsplanvorentwurf

In der Sitzung vom 08.06.1998 beschloß der Gemeinderat, dem Bebauungsplanvorentwurf zuzustimmen. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung fand in der Form einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes in der Zeit vom ~~04.07.1998~~ ^{06.07.98} bis ~~07.08.1998~~ ^{06.08.98} in den Räumen der Verwaltungsgemeinschaft Krumbach statt.

Den Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 22.06.1998 bis 22.07.1998 Gelegenheit gegeben, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen.

1.3 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom 31.08. bzw. 26.10.1998 beschloß der Gemeinderat, dem Bebauungsplanentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluß).

Die öffentliche Auslegung wurde am 06.11.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag vom 16.11.1998 bis 18.12.1998 in den Räumen der Verwaltungsgemeinschaft Krumbach öffentlich aus.

Den Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 16.11.1998 bis 18.12.1998 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.4 Satzungsbeschluß

Der Gemeinderat der Gemeinde Aletshausen hat am 18.01.1999 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

2 Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde Aletshausen

2.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Aletshausen besitzt keinen Flächennutzungsplan. Aufgrund der Größe und Struktur von Aletshausen ist i.S.v. § 8 BauGB zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

2.2 Bebauungsplan

Mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes soll das Siedlungsgebiet am nordöstlichen Ortsrand des Hauptortes Aletshausen in nördlicher Richtung abgerundet werden.

Nachdem die noch vorhandenen Wohnbaulandreserven im Hauptort Aletshausen nahezu erschöpft sind, soll mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes mit dazu beigetragen werden, die organische Entwicklung von Aletshausen zu gewährleisten.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden z.Z. landwirtschaftlich genutzt. Unmittelbar südlich bzw. südwestlich des Planungsgebietes befindet sich beidseits des Gaismarkter Weges die bebaute Ortslage (ausschließlich Wohngebäude). An der westlichen Grenze liegen die Böschungsbereiche der Bundesstraße 16 (Günzburg - Mindelheim - Kaufbeuren). Nördlich bzw. östlich des geplanten Wohngebietes schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. nordöstlich der vorhandene Sportplatz an (Ostseite des Gaismarkter Weges).

Im Planungsgebiet steigt das Gelände allmählich in Richtung Nordosten um ca. 7 m an (vgl. Geländehöhenaufnahme).

4 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über den Gaismarkter Weg, der weiter südlich in die B 16 einmündet. Für die Erschließung des Baugebietes ist es erforderlich, zwei zusätzliche Erschließungsstraßen in Richtung Westen anzulegen (Stichstraßen mit Wendemöglichkeiten im Westen des Geltungsbereiches).

Die Stichstraßen sind so bemessen, daß der Begegnungsfall zweier Pkw's problemlos möglich ist. Aufgrund der ausschließlichen Erschließungsfunktion der Sichtstraßen für dieses kleine Baugebiet sind die festgesetzten Wendemöglichkeiten (Durchmesser 11,5 m) ausreichend. Ein Wenden von größeren Lkw's ist dadurch jedoch ausgeschlossen.

5 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

Das Baugebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Aletshausen. Aufgrund der Ortsrandlage kommt daher der Ortsrandeingrünung eine besondere Bedeutung zu (siehe unten).

Bei den Festsetzungen zu Geschoßhöhen, Dachformen und Bauweise orientieren sich die Festsetzungen an dem unmittelbar südlich anschließenden Baubestand.

Es wird Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund des überwiegend von Wohnnutzung geprägten östlichen Ortsbereiches von Aletshausen werden die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Damit können etwaige Störpotentiale von vornherein ausgeschlossen werden.

Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser. Zur Minimierung negativer städtebaulicher Auswirkungen (Verkehrsaufkommen, Höhenentwicklung) wird gemäß § 9 Abs. 1 BauGB festgesetzt, daß in Einzelhäusern und Doppelhaushälften max. zwei Wohnungen zulässig sind.

Um angesichts der Topographie umfangreichen Abgrabungen bzw. Aufschüttungen entgegenzuwirken, ist festgesetzt, daß die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens nicht mehr als 0,3 m über dem Gelände der bergseitigen höchsten Gebäudeecke liegen darf. Gleichzeitig wird die zulässige Wandhöhe auf 4,2 m festgesetzt.

6 Grünordnungsmaßnahmen

Das Baugebiet stellt an seiner Nordgrenze den neuen Ortsrand von Aletshausen dar. Nördlich des Bebauungsplangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Freiflächen. Daher ist der Nordrand des Baugebietes zu begrünen. Zur Ortsrandeinguünung wird eine 5 m breite private Grünfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Pflanzdichte wird dabei mit 3 m² je Gehölz, das Strauch-/Baumheisterverhältnis mit 10:1 festgesetzt. Bei Pflanzmaßnahmen innerhalb der privaten Grünfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortheimische Baumarten gemäß Pflanzliste in der Satzung zu verwenden. Je Grundstück ist mindestens ein Obstbaum als Hochstamm (altbewährte Lokalsorten) zu pflanzen. Bei allen Pflanzmaßnahmen sollte auf Nadelgehölze und gärtnerische Ziergehölze, insbesondere rot- und buntlaubige Arten, verzichtet werden.

An der westlichen Grenze des Geltungsbereiches wird eine ca. 0,12 ha große Fläche als öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün - festgesetzt.

7 Immissionsschutz

Die schalltechnische Begutachtung kommt zu dem Ergebnis, daß gegenüber den Straßenverkehrslärmimmissionen der B 16 eine mindestens 2,5 m über bestehendem Gelände errichtete aktive Lärmschutzeinrichtung ausreicht, um während der Tages- und Nachtzeit im Erdgeschoßbereich die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) zu unterschreiten. In den Obergeschossen können während des Tages die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden. Angesichts der Grenzwertüberschreitungen während der Nachtzeit ist jedoch in der ersten Bauzeile zur B 16 hin auszuschließen, daß Fensteröffnungen von Schlaf- und Kinderzimmern auf die straßenexponierten Gebäudeseiten orientiert werden.

Gegenüber den Lärmimmissionen der Sportanlage sind keine aktiven Schallschutzeinrichtungen erforderlich. Da wesentliche Richtwertüberschreitungen für Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß 18. BImSchV nur während des sonntäglichen Spielbetriebs (innerhalb der Ruhezeit) zu erwarten sind, ist für die erste Bauzeile westlich entlang des Geismarker Weges nördlich der südlichen Erschließungstichstraße auszuschließen, daß Freisitze auf den zur Sportanlage exponierten Gebäudeseiten angelegt werden. Ferner sollten angesichts des in Ausnahmefällen (seltene Ereignisse) höheren nächtlichen Fahrverkehrs unmittelbar entlang der Westseite des Geismarker Weges Fensteröffnungen von Schlaf- und Kinderzimmern nicht auf die Ostfassaden neugeplanter Gebäude orientiert werden.

Durch diese Vorkehrungen und Maßnahmen zum Lärmschutz werden im gesamten Planungsgebiet gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet, ohne das ländliche Ortsbild negativ zu beeinflussen.

Im gesamten Geltungsbereich können Lärm- und Geruchsbelästigungen durch die Bewirtschaftung der sich nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht ausgeschlossen werden, jedoch sind vorübergehende Beeinträchtigungen typisch für noch stark von der Landwirtschaft geprägte Orte.

8 Ver- und Entsorgung

Das neue Wohngebiet wird an die mengen- und druckmäßig ausreichenden gemeindlichen Wasserversorgungsanlagen angeschlossen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Die anfallenden Abwässer werden über Niederraunau der Kläranlage der Stadt Krumbach (Billenhausen) zugeleitet.

Zur Verbesserung der Grundwasserneubildungsrate sollten im ganzen Baugebiet Flächenversiegelungen möglichst gering gehalten werden. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen sollte, falls der Untergrund geeignet ist, grundsätzlich versickert werden. Es ist sicherzustellen, daß nur unverschmutztes Niederschlagswasser eingeleitet wird. Es wird empfohlen, die Zufahrt zu den Garagen auf den privaten Grundstücksflächen mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfugen, Kiesbelag o.ä.).

Nachdem die Wendemöglichkeiten der geplanten Erschließungsstraßen (Stichstraßen) nur für Pkw's ausgelegt sind (Durchmesser 11,5 m) sind für die Müllbehälter entsprechende Flächen im Einmündungsbereich festgesetzt (Fläche für die Abfallentsorgung - Restmüllbehälter). Müllfahrzeuge müssen dann nicht in die Stichstraßen einfahren. Am Entleerungstag sind die Müllbehälter der einzelnen Anwesen zu diesem Standort zu bringen.

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch das Überlandwerk Krumbach. Für sämtliche Neubauten sind Kabelhausanschlüsse vorzusehen.

Um die oberirdische Gebäudezuführung von Fernmeldeleitungen zu vermeiden, wird den Bauherrn empfohlen, auf deren Grundstück ein erdverlegtes Leerrohr (DN 50) für die Fernmeldeversorgung vom Gebäude bis zum öffentlichen Grundstück zu verlegen.

Die Errichtung von Alternativ-Energieanlagen (z. B. Solaranlagen, Luftwärmepumpen, Bodenwärmepumpen, Wärmekraftkoppelung) soll nach dem Planungswillen der Gemeinde Aletshausen generell zulässig sein. Es müssen jedoch die technischen Voraussetzungen dafür vorhanden sein.

9 Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf hierzu ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzeichnen zu lassen.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" ist zu achten.

10 Planungsstatistik

Gesamtfläche	13.928 m ²	100 %
öffentliche Verkehrsfläche	1.032 m ²	7,4 %
Fläche für Ver-/Entsorgung	30 m ²	0,2 %
öffentliche Grünfläche	1.233 m ²	8,9 %
private Grünfläche	520 m ²	3,7 %
Nettobauland	11.113 m ²	79,8 %
max. überbaubare Grundstücksfläche	3.334 m ²	
max. Geschoßfläche	4.445 m ²	

11 Beteiligte Träger öffentlicher Belange

- 1 Amt für Landwirtschaft und Ernährung, Krumbach
- 2 Bayerischer Bauernverband, Günzburg
- 3 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Thierhaupten
- 4 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- 5 Bischöfliche Finanzkammer, Augsburg
- 6 Deutsche Telekom AG, Niederlassung Weilheim
- 7 Direktion für Ländliche Entwicklung, Krumbach
- 8 Erdgas Schwaben GmbH, Günzburg
- 9 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg (Nord), Josef Weizenegger
- 10 Kreisbrandrat Landkreis Günzburg, Siegbert Wieser
- 11 Landratsamt Günzburg
- 12 Oberfinanzdirektion München, Landesbauabteilung
- 13 Oberfinanzdirektion München, Bundesvermögensverwaltung
- 14 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 15 Regionalverband Donau-Iller, Neu-Ulm
- 16 Stadt Krumbach
- 17 Straßenbauamt Neu-Ulm
- 18 Überlandwerk Krumbach
- 19 Vermessungsamt Mindelheim
- 20 Wasserwirtschaftsamt Krumbach
- 21 Wehrbereichsverwaltung VI, München

12 Anlage

Schalltechnische Beurteilung gemäß DIN 18005/18. BImSchV, Kling Consult vom 23.10.1998

13 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bebauungsplanvorentwurf vom 18.05.1998

Bebauungsplanentwurf vom 31.08.1998

Begründung vom 31.08.1998

14 Entwurfsverfasser

Kling Consult
Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH
Burgauer Straße 30

86381 Krumbach

Tel.: 08282/994-0
Fax: 08282/994-190

Krumbach, 31.08. / 18.01.1998

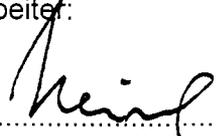
Abteilung Raumordnungsplanung

Abteilungsleiter:

ppa. 
Dipl.-Ing. Hans-Günter Kanderske



Bearbeiter:


Dipl.-Geogr. Rudolf Meinel

Aletshausen, den 31.05.99


Unterschrift 1. Bürgermeister

