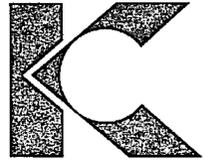


**KLING
CONSULT**



**Planungs- und Ingenieurgesellschaft
für Bauwesen mbH
Baugrundinstitut nach DIN 1054**

**Burgauer Straße 30
86381 Krumbach**

Tel. 08282 994-0

Fax: 08282 994-409

E-Mail: kc@klingconsult.de

BEBAUUNGSPLAN

„AM HOHENRAUNAUERWEG – 1. ÄNDERUNG“

GEMEINDE ALETSHAUSEN

BEGRÜNDUNG

PROJEKT-NR. 7459 25

Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellungsverfahren	4
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Bebauungsplanentwurf	4
1.3	Satzungsbeschluss	4
1.4	Genehmigung	4
2	Einfügung in die Bauleitplanung	4
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2.2	Bebauungsplan	5
2.2.1	Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2.2.2	Planungsalternativen	5
2.2.3	Lage	5
3	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	5
3.1	Geländebeschaffenheit	5
3.2	Bestand innerhalb	6
3.3	Bestand außerhalb	6
4	Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte	6
5	Art der baulichen Nutzung	6
6	Verkehrerschließung	6
7	Immissionsschutz	7
8	Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden	7
9	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung / Grünordnung	8
10	Ver- und Entsorgung	8
11	Brandschutz	9
12	Bodendenkmalpflege	9

13	Deutsche Bahn AG	10
14	Umweltprüfung/-bericht	12
15	Planungsstatistik	12
16	Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes	12
16.1	Erschließungsmaßnahmen	12
16.2	Bodenordnung	12
17	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	12
18	Bestandteile des Bebauungsplanes	13
19	Verfasser	13

1 Aufstellungsverfahren

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Aletshausen hat in seiner Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Hohenraunauerweg – 1. Änderung" beschlossen und am ortsüblich bekannt gemacht.

Das Änderungsverfahren wurde gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

1.2 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom 9. Oktober 2006 beschloss der Gemeinderat dem Bebauungsplanentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am 27. Oktober 2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag vom 3. November 2006 bis 4. Dezember 2006 in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Krumbach öffentlich aus.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 3. November 2006 bis 4. Dezember 2006 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.3 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Aletshausen hat am 22. Januar 2007 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

1.4 Genehmigung

Der Bebauungsplan wurde vom Landratsamt Günzburg gemäß § 10 BauGB mit Bescheid vom AZ: genehmigt.

2 Einfügung in die Bauleitplanung

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Aletshausen besitzt keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen (selbständiger Bebauungsplan).

2.2 Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Teilfläche des gesamten Gewerbegebietes „Am Hohenraunauerweg“. In Teilbereichen ersetzt der vorliegende Bebauungsplan den seit dem 3. April 1992 rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Hohenraunauerweg“.

2.2.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass der Bebauungsplanänderung ist die Verlegung der Ost-West verlaufenden Sticherschließung nach Norden, um einen auf Grundstück Flur-Nr. 581/2, Gemarkung Aletshausen ansässigen metallverarbeitenden Betrieb die Erweiterung in Richtung Westen zu ermöglichen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht über Flur-Nr. 581/1 sowie durch eine Wendeanlage auf Flur-Nr. 581 die innere Verkehrserschließung des Gewerbegebietes vor.

2.2.2 Planungsalternativen

Die Gründe, warum der Bebauungsplan wie vorliegend gewählt wurde, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die Grundzüge der Bebauungsplanung „Am Hohenraunauerweg“ werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht berührt. Aufgrund betriebsbedingter Erfordernisse ist die Ost-West verlaufende Sticherschließung nach Norden zu verlegen, um dem bestehenden Betrieb die Betriebserweiterung nach Westen zu ermöglichen und zugleich für das verbleibende Gewerbegebiet die interne verkehrliche Erschließung sicherzustellen. Da sich die sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Hohenraunauerweg“ bewährt haben, werden die Festsetzungen und Empfehlungen bei der Bebauungsplanänderung bis auf die Bauweise übernommen. Anstelle der offenen Bauweise wird die abweichende Bauweise mit der Maßgabe festgesetzt, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen.

2.2.3 Lage

Das Gewerbegebiet liegt unmittelbar westlich der Bahnlinie Günzburg – Mindelheim, im Nordwesten von Aletshausen. Das Bebauungsplangebiet umfasst Teilbereiche der Grundstücke der Flur-Nr. 584/, 583, 582, 582/1, 581, 581/2 553, 585 und 590 sowie die Grundstücke Flur-Nr. 582/2 und 581/1 der Gemarkung Aletshausen. Die detaillierte Abgrenzung ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 10.440 m².

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Geländebeschaffenheit

Das Bebauungsplangebiet steigt nach Westen hin leicht an. Eine Geländehöhenaufnahme liegt für das Plangebiet nicht vor.

3.2 Bestand innerhalb

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst zum einen durch Gewerbebetriebe genutzte Grundstücke und Gewerbegebietsflächen, die derzeit noch der Landwirtschaft dienen (Grünland). Im Osten verläuft die Erschließungsstraße, die das Gewerbegebiet an das örtliche Verkehrsnetz anbindet. Am nordöstlichen Gebietsrand verläuft ein zur Erschließungsstraße paralleler Graben, der durch einen Grünstreifen von der Fahrbahn, derzeit als Kiesweg ausgebildet, getrennt ist.

3.3 Bestand außerhalb

Die nördlich und westlich des Plangebietes anschließenden Flächen sind gemäß Bebauungsplan „Am Hohenraunauerweg“ festgesetzte Gewerbegebietsflächen. Diese Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen im südlichen Anschluss werden gewerblich genutzt. Im Osten verläuft in Nord-Süd-Richtung die Bahnlinie Günzburg – Mindelheim, an welche sich nach Südosten hin bebaute Bereiche anschließen.

4 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

Die gestalterischen Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind von dem Bebauungsplan „Am Hohenraunauerweg“ übernommen. Die Grundflächenzahl wird mit 0,6, die Geschossflächenzahl mit maximal 0,8 festgesetzt. Es sind zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig. Als Bauweise wird die abweichende Bauweise mit der Maßgabe festgesetzt, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen. Aussagen zur Dachform und Dachneigung werden entsprechend des Bebauungsplanes „Am Hohenraunauerweg“ nicht festgesetzt.

5 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind allgemein zulässig. Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 ausnahmsweise zulässigen Anlagen und Einrichtungen bleiben Ausnahmen.

6 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt über bestehende Ortsstraßen zur Bundesstraße 16. Das Gewerbegebiet „Am Hohenraunauerweg“ selbst wird durch zwei Stichstraßen erschlossen, wobei die Hauptstichstraße mit Verlauf in Ost-West-Richtung in einer Wendeanlage endet. Diese Hauptstichstraße wird durch vorliegende Bebauungsplanänderung um ca. 43 m nach Norden verlegt. Die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche

bleibt dabei mit 6,0 m unverändert. Ebenso wird die Wendeanlage mit einem Durchmesser von 24,0 m im Grundsatz beibehalten. Die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche mit 6,0 m ermöglicht bei unverminderter Geschwindigkeit (50 km/h) den Begegnungsverkehr Lkw / Pkw bzw. bei verminderter Geschwindigkeit (≤ 40 km/h) den Begegnungsverkehr Lkw / Lkw. Die Wendeanlage mit einem Durchmesser von 24 m ist für Lastzüge und Gelenkbusse geeignet. Im Zuge der Bebauungsplanänderung ist die Verkehrsflächenbreite der zweiten Sticherschließung in Richtung Norden am nordöstlichen Gebietsrand von 4,5 m auf 6,0 aufzuweiten. Auch nach Verlegung der Stichstraße ist das Gewerbegebiet verkehrlich ausreichend erschlossen.

7 Immissionsschutz

Aufgrund der übergeordneten Zugehörigkeit des Bebauungsplangebietes zu dem Gewerbegebiet „Am Hohenraunauerweg“ ist von keinem unverträglichem Nebeneinander der im Bebauungsplangebiet zulässigen Nutzungen mit benachbarten schützenswerten Nutzungen auszugehen. Sofern Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber oder –leiter errichtet werden, müssen diese sich an die Erfordernisse aus dem benachbarten Bahnbetrieb anpassen.

8 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2003 (LEP) sollen die Gemeinden alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme optimieren (LEP A III 1.4). Dabei soll bzw. sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig

- auf die angemessene Nutzung leerstehender oder leerfallender Bausubstanz, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen hingewirkt,
- die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen im Siedlungsbereich verstärkt und die Baulandreserven mobilisiert,
- die Möglichkeiten der angemessenen Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete genutzt,
- auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen hingewirkt,
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet und
- die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering gehalten werden.

Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten, insbesondere an solche, die über die erforderlichen Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung verfügen, ausgewiesen werden (LEP B VI 1.1).

Diese Zielvorgabe des LEP ist ebenfalls gemäß novelliertem BauGB (§ 1a Abs. 2 BauGB) ein in die Abwägung einzustellender Belang bei der Aufstellung der Bauleitpläne.

§ 1a Abs. 2 BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplangebiet handelt es sich um die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Hohenraunauerweg“, durch die keine Erweiterung des Gewerbegebietes erfolgt. Es wird lediglich die geplante gewerbegebietsinterne Erschließung nach Norden verlegt. Die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche entspricht den Anforderungen der Verkehrserschließung in einem Gewerbegebiet. Dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird entsprochen.

9 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung / Grünordnung

Die Anwendung des „Leitfadens für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen führt zu folgendem Ergebnis:

Die Prüfung, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt, ergibt, dass durch den Bebauungsplan „Am Hohenraunauerweg“ für den Geltungsbereich des vorliegenden Änderungsbebauungsplanes bereits Baurecht nach § 30 BauGB existiert. Die Überplanung des bereits nach § 30 BauGB vorhandenen Baurechts führt demnach zu keiner naturschutzfachlichen Ausgleichspflicht.

Der Bebauungsplan beinhaltet private Grundstücksflächen mit Bindung zum Pflanzen für Bäume und Sträucher als Eingrünung des Gewerbegebietes gegenüber der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche und der Verkehrsflächen. Zusätzlich sind zur Durchgrünung je 500 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum mit mindestens 20 m² Standraum zu pflanzen. Zudem sind Lagerflächen für nicht wassergefährdende Stoffe in wassergebundener Decke oder aus Rasensteinen herzustellen. Weiter wird empfohlen, dass Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen sind. Unverschmutztes Niederschlagswasser soll auf den privaten Grundstücksflächen soweit wie möglich versickert werden. Dabei ist der flächenhaften Versickerung Vorrang vor einer punktuellen Versickerung zu geben.

10 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird an die mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Aletshausen angeschlossen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Kläranlage Krumbach / Billenhausen. Angeschlossen wird an dem östlich der Bahnlinie Günzburg – Mindelheim verlaufenden Hauptsammelkanal.

Die Elektrizitätsversorgung wird durch die Überlandwerk Krumbach GmbH sichergestellt. Auf die Einhaltung der verschiedenen VDE-Bestimmungen wird hingewiesen. Bestehende Kabel zur Stromversorgung sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Unverschmutztes Niederschlagswasser kann aufgrund vorliegender Erkenntnisse aus einer früheren örtlichen Untersuchung nicht generell versickert werden (Talauenlehm im Bereich der Kammel). Im Bebauungsplan wurde deshalb keine verbindliche Festsetzung zur Niederschlagswasserversickerung aufgenommen. Das unverschmutzte Niederschlagswasser, insbesondere das der Dachflächen, wird dem Hauptkanal (Trennsystem) östlich der Bahnlinie Günzburg - Mindelheim zugeführt. Der Niederschlagswasserabfluss aus dem gesamten Gewerbegebiet wurde schon bei der früheren Dimensionierung des Hauptkanals berücksichtigt. Konkrete Rückhalteeinrichtungen im Gewerbegebiet sind nicht erforderlich. Der Graben Flur-Nr. 585 dient als Vorflut für die umliegende Feldflur und besitzt hinsichtlich des Gewerbegebietes keine Entwässerungsfunktion.

An der Empfehlung (PKW Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig auszubilden bzw. seitlich breitflächig zu versickern) wird festgehalten, da bei den meisten Regenereignissen solche Flächen eine ausreichende Versickerungsleistung aufweisen und nur bei Starkregenereignissen eine Ableitung (Überlauf) in den Regenwasserkanal erfolgt.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW), das ATV-Arbeitsblatt A 138 „Bau- und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das ATV-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

Flächen, auf denen mit grundwassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind wasserundurchlässig zu befestigen.

Gemäß Merkblatt 4.3-4 des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft vom 01.03.1992 "Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten Verkehrsflächen aus der Sicht des Gewässerschutzes" darf stark verschmutztes Oberflächenwasser nicht direkt in den Vorfluter eingeleitet werden, sondern muss auf dem jeweiligen Baugrundstück vorbehandelt werden.

Die Anforderungen zur Abwasserentsorgung sind im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung zu berücksichtigen und entsprechend umzusetzen.

11 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 ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

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

12 Bodendenkmalpflege

Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Telefon 0 82 71/8 15 70) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Günzburg gemäß Art. 8, 1-2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG).

DSchG Art. 8, 1: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund seines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

DSchG Art. 8, 2: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von 1 Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

13 Deutsche Bahn AG

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückeigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden können, ausgeschlossen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Um ein Hineinlangen von Fahrzeugen oder deren Ladungen in den Gefahrenbereich der Deutschen Bahn AG zu verhindern, sind im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanungen geeignete Sicherheitsmaßnahmen zu ergreifen, z. B. Schutzplanken an der Erschließungsstraße. Im Zusammenhang mit dem Schienenverkehr wird auf die Sicherheitserfordernisse der Bahn hingewiesen und empfohlen, nachfolgende Ausbaumaßnahmen entlang der Bahnlinie mit dem Eisenbahnbundesamt abzustimmen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung tangiert nicht den Bahnübergang in km 33,522 so dass hier keinerlei Beeinträchtigungen zu erwarten sind. An dem bestehenden Bahnübergang in km 33,522 sind sicherheitstechnische Auflagen zur Vermeidung von Gefahren für Verkehrsteilnehmer einzuhalten. Insbesondere betrifft dies den nötigen Stauraum, die Schleppkurve und die richtige Beschilderung. Die Sichtflächen des Bahnüberganges sind ständig von Bewuchs freizuhalten und sie dürfen in keinem Fall durch die geplante Bebauung und Neubepflanzung eingeschränkt werden.

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,5 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die DB AG das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Bei der Errichtung von Bauwerken ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BauBO) nicht auf Bahngrund verlagert werden.

Bei Bauarbeiten ist auf den Druckbereich aus den Eisenbahnverkehrslasten zu achten. Arbeiten im Druckbereich der Eisenbahnverkehrslasten sowie im Bereich des Bahnbetriebsgeländes sind durch das Eisenbahnbundesamt zu genehmigen. Die theoretische Böschung darf nicht ab- oder untergraben werden, auch nicht in geradliniger Fortsetzung der gedachten Linie des Dammes unterhalb der jeweiligen Geländeoberfläche.

Beleuchtungen und Werbeflächen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisen-

bahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit sicher ausgeschlossen sind.

Grenzmarkierungen und Kabelmerksteine der Deutschen Bahn dürfen nicht entfernt, verändert oder verschüttet werden. Anfallende Kosten einer Neuvermarkung gehen zu Lasten des Verursachers.

Anfallendes Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten.

Vor Durchführung einzelner Maßnahmen (Errichtung von Bauwerken, metallener Zäune, Anpflanzungen, Lärmschutzeinrichtungen usw.) ist jeweils die Stellungnahme der Deutschen Bahn Services Immobilien GmbH, Niederlassung Bayern, Arnulfstraße 27, 80335 München, Tel.: (089) 1308-3170 als Nachbar über diese einzuholen.

Wegen der den betroffenen Bereich evtl. tangierenden Bahnanlagen und Leitungen sind vor Baubeginn im Rahmen einer „Spartenanfrage“ die DB Netz AG, Niederlassung Süd, N.BI-S-L 2 AVI, Richelstraße 3, 80634 München, die DB Telematik GmbH, Region Süd, Landsberger Str. 314, 80687 München sowie die DB Energie GmbH, D.EBV 3, Niederlassung Süd, Projekte München, Richelstraße 3, 80634 München abzufragen.

Ein gewolltes oder ungewolltes Hineinlangen in den Gefahrenbereich der Deutschen Bahn ist entsprechend der örtlichen Gegebenheiten sicher zu verhindern.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplante Baumaßnahme und das Betreiben der baulichen Anlage betroffenen und beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Bau- durchführung, zu gewährleisten.

Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, haftet der Bauwerber bzw. Bauherr. Er haftet auch für das Verschulden seiner Gehilfen und derjenigen Personen, denen er sich zur Verrichtung oder Erfüllung bedient.

Sollte ein Kraneinsatz in der Nähe von Bahnanlagen erforderlich werden, wobei planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, welche bei nichtelektrifizierten Strecken mind. 4 Wochen und bei elektrifizierten Strecken sowie bei allen Vorhaben bei denen das Überschwenken der Bahnanlagen mit Last nicht vermeidbar ist, mind. 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist. Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Stellungnahme der DB AG zum Bauvorhaben bei der DB Netz AG, NL Süd, Anlagenmanagement Südbayern, Richelstraße 3, Herr Vöhringer (Tel. 089 / 1308-72836), 80634 München einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Alle angeführten gesetzlichen und technischen Regelungen sowie Richtlinien gelten nebst den dazu ergangenen oder noch ergehenden ergänzenden und abändernden Bestimmungen.

14 Umweltprüfung/-bericht

Unter Bezug auf § 13 Abs. 3 BauGB wird beim vorliegenden Bebauungsplan (vereinfachtes Verfahren) auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einen Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

15 Planungsstatistik

Gesamtfläche	10.438	m ²	100 %
davon öffentliche Verkehrsfläche	1.717	m ²	16,5 %
öffentliche Grünfläche	180	m ²	1,7 %
Wasserfläche	138	m ²	1,3 %
Nettobauland Gewerbegebiet	8.403	m ²	80,5 %
max. überbaubare Grundstücksfläche	5.042	m ²	
max. Geschoßfläche	6.722	m ²	

16 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

16.1 Erschließungsmaßnahmen

Erschließungsstraßen:			
ca.	1.550	m ² à ca. € 90,00	netto € 139.500,00
Abwassersammler:			
ca.	170	lfm á ca. € 510,00	netto € 86.700,00
Wasserleitungen:			
ca.	170	lfm á ca. € 20,00	netto € 3.400,00
Straßenleuchten:			
ca.	4	St. á ca. € 1.900,00	netto € 7.600,00
Gesamt			netto € 237.200,00
gerundet ca.			netto € 238.000,00

16.2 Bodenordnung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich, da die Grundstücke entweder im Gemeindebesitz oder die jeweiligen Eigentümer verkaufsbereit sind.

17 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Abwasserbeseitigung Kläranlage Krumbach/Billenhausen, Krumbach
- 2 DB Services Immobilien GmbH, München
- 3 Deutsche Telekom AG, T-Com, PTI 23, Gersthofen-Hirblingen
- 4 E-Plus Mobilfunk GmbH & Co. KG, München
- 5 Erdgas Schwaben GmbH, Günzburg

- 6 Industrie- und Handelskammer, Augsburg
- 7 Kreisbrandrat Landkreis Günzburg, Robert Spiller
- 8 Kreishandwerkerschaft Günzburg, Krumbach
- 9 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg
- 10 Landratsamt Günzburg - Sachgebiet 403 (Bauabteilung)
- 11 Landratsamt Günzburg - Sachgebiet 403 (Bauabteilung)
- 12 Landratsamt Günzburg - Sachgebiet 403 (Bauabteilung)
- 13 Landratsamt Günzburg - Sachgebiet 403 (Bauabteilung)
- 14 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 15 Regionalverband Donau-Iller
- 16 Straßenbauamt Neu-Ulm
- 17 Überlandwerk Krumbach GmbH
- 18 Vermessungsamt Günzburg
- 19 Wasserversorgung Gemeinde Aletshausen
- 20 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth/Wasserwirtschaftsamt Kempten, Servicestelle Krumbach
- 21 Wehrbereichsverwaltung Süd, Außenstelle München, Dezernat III 5

18 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bebauungsplan vom 9. Oktober 2006

Begründung vom 9. Oktober 2006

19 Verfasser

Team Bauleitplanung/Regionalplanung

Krumbach, 9. Oktober 2006 (mit redaktionellen Änderungen vom 22. Januar 2007)



Aletshausen, den 23.03.07

Wiedeman
.....
Unterschrift Erster Bürgermeister

