

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan der Gemeinde Aletshausen für das Gebiet

### "Bebauungsplan Nr. 1"

#### 1. Allgemeines

Die Gemeinde Aletshausen liegt im südlichen Bereich des Landkreises Günzburg und grenzt an den Landkreis Unterallgäu an.

Die Gemeinde Aletshausen liegt im Nahbereich des Mittelzentrums Krumbach. Über die Bundesstraße 16 und die Bahnlinie Günzburg - Krumbach - Mindelheim ist die Gemeinde Aletshausen an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Gemeinde Aletshausen zählte am 31. Dezember 1978 1 039 Einwohner. Der Ort ist ländlich strukturiert. 126 landwirtschaftlichen Betrieben stehen 29 Handwerksbetriebe gegenüber.

#### 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Aletshausen besitzt keinen Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan ist ausreichend, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

Der Bebauungsplan "Bebauungsplan Nr. 1" basiert auf einem Bebauungsplanentwurf aus dem Jahre 1967, welcher niemals rechtsverbindlich wurde. Es wurden jedoch auf der Grundlage dieses Bebauungsplanentwurfs Einzelbauvorhaben zugelassen. Um nun die städtebauliche Entwicklung zu ordnen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG vorgeschriebene Bürgerbeteiligung hat am 21. Juli 1980 stattgefunden.

#### 3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Um die nach der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes von 1967 einsetzende Bautätigkeit zu ordnen und die Erschließung zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Auch sind keine weiteren verfügbaren erschlossenen Flächen für den Bedarf an Baugrundstücken vorhanden.

#### 4. Städtebauliche Gesichtspunkte

Am Ostrand des Baugebiets sind ausschließlich freistehende Einfamilienhäuser in maximal eingeschossiger Bauweise vorgesehen. Nach Westen zum Ortskern sind Einzel- und Doppelhäuser in maximal zweigeschossiger Bauweise vorgesehen. Die Dachneigung wurde auf 30° bis 38° festgesetzt und orientiert sich an der umliegenden vorhandenen Bebauung.

...

Um eine ruhige Dachlandschaft zu erhalten, sind nur Satteldächer zugelassen. Um hohe, ungestaltete Mauerflächen über den Fenstern zu vermeiden, ist die Kniestockhöhe begrenzt worden. Dies geschah in Abhängigkeit von Dachüberstand und Dachneigung, so daß den einzelnen Bauwerbern ein großer Gestaltungsspielraum übrigbleibt. Die Sockelhöhe wurde auf maximal 50 cm begrenzt, um gestelzte Baukörper zu vermeiden. Damit das bestehende Gelände auch nach der Bebauung noch ablesbar ist, darf die natürliche Geländeoberfläche nicht verändert werden. Weiterhin soll mit dieser Festsetzung verhindert werden, daß die Gebäude auf "Maulwurfshügeln" stehen und das Gelände terrassenartig abgestuft wird. Eine hangangepaßte Bebauung ist dadurch ermöglicht, daß das Gebäude talseits zweigeschossig errichtet wird. Bei flacher geneigtem Gelände kann sich dem Hang durch eine versetztgeschossige Bauweise angepaßt werden.

## 5. Lage, Größe und Beschaffenheit

### 5.1 Lage

Von dem Baugebiet, welches sich aus zwei Teilgebieten zusammensetzt, befindet sich ein Teil im Nordosten und ein Teil im Südwesten der Gemeinde Aletshausen und schließt an die Ortsbebauung an.

Die nördlich, östlich und südlich gelegenen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

### 5.2 Größe

Der Geltungsbereich des nordöstlichen Teiles umfaßt insgesamt ca. 2,90 ha. Er beinhaltet die Flurnummern bzw. Teilflächen aus den Flurnummern: 168, 169, 169/1, 169/2, 170, 170/1, 170/2, 171, 172, 173/3, 175/1, 175/2, 174, 149, 758/2, 116/2, 116/3, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 123/1, 123/2, 123/3, 123/5, 123/6, 123/7 und 123/8 der Gemarkung Aletshausen.

Der Geltungsbereich des südöstlichen Teiles umfaßt insgesamt ca. 2,18 ha. Er beinhaltet die Flurnummern bzw. Teilflächen aus den Flurnummern: 302, 303, 303/1, 304, 305, 305/1, 306, 306/1, 306/2, 306/3, 306/4, 307, 308, 308/1, 308/2, 321, 327, 327/1, 327/2 und 346.

### 5.3 Beschaffenheit

Das Baugebiet steigt nach Osten hin leicht an. Das Gebiet wird von Hochwasser nicht berührt und dürfte grundwasserfrei sein. Nach einer normalmächtigen Humusschicht wird lehmiger Sand/Kies erwartet. Ob Hangwasser ansteht, müßte örtlich untersucht werden.

6. Beabsichtigte Verwertung des Geländes

Verkehrsflächen	0,57 ha	=	11,2 %
allgem. Wohngebiet	4,51 ha	=	88,8 %
		=	
	5,08 ha		100,0 %

Es sind ca. 22 neue Wohneinheiten innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen. Das ergibt mit 21 Wohneinheiten in 21 bestehenden Gebäuden eine Bruttowohndichte von 8,46 WE pro ha und eine Nettowohndichte von 10,49 WE pro ha.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich (Umlegung bzw. Grenzregulierung).

8. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird zu 88,8 % als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Um den Gebietscharakter zu erhalten und weil kein Bedürfnis danach besteht, werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.

9. Maß der baulichen Nutzung

Die nach § 17 BauNVO mögliche Grund- und Geschößflächenzahl wird nicht ausgeschöpft. Dadurch soll eine verdichtete Bebauung am Ortsrand verhindert und eine weiträumige, dem übrigen Bereich angeglichenere Bebauung erreicht werden.

10. Erschließung

Die Erschließung des nordöstlichen Teilbereiches erfolgt über eine bereits vorhandene Anschlußstraße an die B 16. Diese Anschlußstraße mündet in eine Querverbindungsstraße zur B 16. Von dieser Querverbindung erschließen drei Stichstraßen das Baugebiet.

Die Erschließung des südöstlichen Teilbereiches erfolgt über eine bestehende Querverbindungsstraße zur B 16. Die Querverbindungsstraße ist durch die Ortsverbindungsstraße nach Winzer an die B 16 angeschlossen.

Die Ortsverbindungsstraße nach Winzer und zwei weitere Straßen erschließen das Baugebiet.

## 11. Voraussichtliche Erschließungskosten

Die Kosten für die Erschließung des Gebiets werden nach dem derzeitigen Stand voraussichtlich betragen:

Verkehrsflächen	5,800 m <sup>2</sup>	à	90,-- DM	=	522 000,-- DM
Straßenentwässerung	800 m	à	60,-- DM	=	48 000,-- DM
Beleuchtung 32 Lampen		à	2 500,-- DM	=	<u>80 000,-- DM</u>
					650 000,-- DM

Die Erschließungskosten werden gemäß Erschließungsbeitragsatzung zu 90 % auf die Anlieger umgelegt. Die restlichen 10 % trägt die Gemeinde Aletshausen. Die Kosten sind haushaltsmäßig abgesichert. Hinweise auf weitere Kosten für die Ver- und Entsorgung der Grundstücke siehe Ziff. 13.

## 12. Folgekosten

Folgekosten treten durch die Ausweisung des Baugebiets voraussichtlich nicht auf, da die infrastrukturellen Einrichtungen bereits auf den zu erwartenden Einwohnerzuwachs abgestellt sind.

## 13. Ver- und Entsorgung

### 13.1 Trink- und Brauchwasser

Die Gemeinde besitzt eine eigene Trinkwasserversorgungsanlage mit einer Wasserreserve von 80 m<sup>3</sup> und einem 13 m Tiefbrunnen und ausreichendem Leitungsnetz. Die Wasserversorgungsanlage wird im Zuge des Straßenausbaus im Baugebiet erweitert. Anschlußgebühren werden nach der gültigen Satzung erhoben.

### 13.2 Löschwasserversorgung

Innerhalb der Erschließungsgebiete werden Wasserleitungen mit entsprechendem Querschnitt verlegt. Löschwasser steht in ausreichendem Maße zur Verfügung. Die Anordnung der Hydranten wird mit dem Kreisbrandrat abgestimmt.

### 13.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt in die geplante gemeindliche Sammelkläranlage. Als Zwischenlösung müßte die Klärung der Abwässer über Hauskläranlagen erfolgen. Abwasserbeseitigungsbeiträge werden nach der gemeindlichen Satzung erhoben.

#### 13.4 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch das Überlandwerk Krumbach sichergestellt. Andere Energieträger sind nicht verfügbar.

#### 14. Schutzmaßnahmen

##### 14.1 Lärmschutz

Da das Baugebiet, welches an die B 16 angrenzt, bereits bebaut ist, wurde auf Lärmschutzmaßnahmen verzichtet.

##### 14.2 Denkmalschutz

Denkmalgeschützte Objekte befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes auftretende Bodenfunde meldepflichtig sind.

##### 14.3 Natur- und Landschaftsschutz

Um das Gebiet harmonisch in die Landschaft einzufügen und einen weichen Übergang zu den östlich bzw. nördlich anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu erhalten, wurde an der östlichen bzw. nördlichen Grenze des Geltungsbereiches ein Grüngürtel von 5 m Tiefe mit Pflanzgebot festgesetzt. Die Bepflanzung muß mit bodenständigem Gehölz erfolgen, um am Ortsrand keinen landschaftsfremden Bewuchs zu erhalten. Weiterhin wurde durch eine Pflanzempfehlung auf den Grundstücken eine weitgehende Durchgrünung des Gebietes angestrebt.

##### 14.4 Hinweis auf landwirtschaftliche Nutzung

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen können, besonders bei Inversionswetterlagen, zeitweise Belästigungen im Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden.

##### 14.5 Kinderspielplätze

In einem der folgenden Bauabschnitte wird ein Kinderspielplatz vorgesehen. Für die jetzigen, kleinen Teile ist ein Spielplatz nicht erforderlich.

Aufgestellt:  
Günzburg, 13. November 1980

Fassung vom 27. März 1981  
Landratsamt Günzburg  
Kreisplanungsstelle  
I.A.

  
Günther  
Architekt

Aletshausen, 1.12.1981  
Gemeinde Aletshausen

  
1. Bürgermeister