

Planungsbüro

Dipl.Ing.(FH) A. Sautner
Oberrieder Str. 1
86488 Breienthal

BEBAUUNGSPLAN

"Oberrieder Straße"

GEMEINDE BREITENTHAL

BEGRÜNDUNG vom 30.01.95

-B-Plan-Fertigung

in der Fassung v. 30.01.95

1. Aufstellungsverfahren § 2 (1)

1.1 Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat der Gemeinde Breitenenthal hat in seiner Sitzung vom 21.09.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Oberrieder Straße beschlossen und ortsüblich bekanntgemacht.

1.2 Plankonzept Bebauungsplanvorentwurf

In der Sitzung vom 07.06.1993 beschloß der Gemeinderat, dem Bebauungsplanvorentwurf zuzustimmen.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 4 (1) u.d. Nachbargemeinden § 2 (2) des Bebauungsplanvorentwurfes wurde in der Zeit vom 12.07.93 bis 13.08.93 in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Krumbach, Kapellengasse 17, durch öffentl. Auslegung durchgeführt; ortsüblich bekanntgegeben am 02.07.93

Den Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 12.07.93 bis 13.08.1993 Gelegenheit gegeben, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen.

1.3 Bebauungsplanentwurf § 9

In der Sitzung vom 22.11.1993 beschloß der Gemeinderat, dem Bebauungsplanentwurf i.d. Fassung v. 10.11.93 zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluß).

Der Bebauungsplanentwurf v. 10.11.93 lag vom 27.12.93 bis 28.01.94 in der VG Krumbach öffentlich aus.

Den Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 27.12.93 bis 28.01.94 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

In der Sitzung vom 11.04.94 beschloß der Gemeinderat, dem Bebauungsplanentwurf i.d. Fassung v. 7.4.94 zuzustimmen.

Der Bebauungsplanentwurf v. 7.4.94 lag vom 13.6.94 bis 14.7.94 in der VG Krumbach öffentlich aus.

Den Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 13.6.94 bis 14.7.94 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

In der Sitzung vom 5.9.94 beschloß der Gemeinderat, den geänderten Bebauungsplanentwurf i.d. Fassung v. 1.9.94 zuzustimmen.

Der Bebauungsplanentwurf v. 1.9.94 lag vom 17.10.94 bis 18.11.94 in der VG Krumbach öffentlich aus.

Den Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 17.10.94 bis 18.11.94 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

In der Sitzung v. 30.01.95 billigte der Gemeinderat den Bebauungsplan in der Fertigfassung v. 30.01.95

1.4 Satzungsbeschluß

Der Gemeinderat der Gemeinde Breitenenthal hat am 30.01.95 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

1.5 Inkrafttreten des Bebauungsplanes § 12

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung als Satzung inkraft und wird allgemein verbindlich.

2. Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde Breitenenthal

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Breitenenthal verfügt über einen mit Auflagen genehmigten, aber noch nicht rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Das durch diesen Bebauungsplan festzulegende Baugebiet ist im Flächennutzungsplan als Allgemeine Wohnbaufläche dargestellt. Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan ist aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2.2 Bebauungsplan

In der Gemeinde Breitenenthal gibt es aus dem örtlichen Bedarf heraus Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Wohnbaugrundstücke in ausreichender Anzahl können innerhalb des Ortsbereiches und innerhalb der bestehenden Baugebiete nicht mehr geschaffen werden. Aus der Sicht des Grunderwerbes kann dieses Baugebiet schnell zur Verfügung gestellt werden, um damit den dringenden örtlichen Bedarf zu befriedigen.

3. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Das geplante Baugebiet liegt am Südwestlichen Ortsrand von Breitenenthal und schließt im Norden und Westen direkt an die bestehende Bebauung an. Derzeit besteht das Planungsgebiet aus ebenen, landwirtschaftlichen Nutzflächen (Grünland). Im Agrarleitplan sind diese landwirtschaftlichen Nutzflächen als Grünlandstandorte mit günstigen Erzeugungsbedingungen dargestellt. Die Abwägung über die Inanspruchnahme dieser Grundstücke erfolgte bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung. Im Westen und Süden grenzen an das geplante Baugebiet landwirtschaftliche Nutzflächen an.

4. Erschließung

Das Baugebiet wird im Süden über die Oberrieder Straße erschlossen. Die Erschließungsstraße selbst wird in einer sogenannten Schleife mit Stichstraßen durch das Baugebiet geführt, mit Anschluß über die Straße "Am Dorfacker" zur Staatsstraße.

Die südlich und westlich gelegenen landwirtschaftlichen Grundstücke sind noch über den vorhandenen Feldweg Flurstück Nr. 645 und Flurstück Nr. 654 erreichbar.

Die Erschließungsstraße innerhalb des Baugebietes ist mit einer Gesamtbreite von 6.50 m einschließlich Gehweg und Seitenstreifen festgesetzt.

Der Kinderspielplatz wird zur Erschließungsstraße abgegrenzt; der Zugang erfolgt über die Stichstraße.

5. Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die städtebauliche Ordnung des Baugebietes nach den Bedürfnissen der zukünftigen Nutzer zu ordnen und zu sichern.

Die geschlungene Linienführung der Erschließungsstraße mit Stichstraßen soll eine schnelle Durchfahrtsmöglichkeit für PKW's verhindern und zu einer angemessenen Fahrweise beitragen. Die Ausweisung einer "30-km-Zone" wird empfohlen.

Aus städtebaulichen Gesichtspunkten und um einer möglichst kleinteiligen u. dörflichen Bebauung gerecht zu werden, wird die Anzahl der Wohnungen auf sechs Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

Entlang der Oberrieder Straße wird ein Geh- und Radweg in einer Breite von 2,5m angelegt.

6. Grünordnungsmaßnahmen

Nach Westen stellt das Baugebiet den neuen Ortsrand von Breitenenthal dar. Zur Eingrünung ist eine 5m breite Fläche als Ortsrandeingrünung mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach Pflanzenliste vorgesehen. Die Gestaltung soll als dreireihige Baum- Strauchhecke erfolgen. Auf ca. 20% der Länge kann sie vollständig unterbrochen werden, hier ist dann ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Alternativ kann auch eine Obstbaumreihe aus Hochstämmen bewährter Sorten gepflanzt werden. (Abstand ca. 8m). Diese Pflanzung ist durch einzelne Strauchgruppen zu ergänzen. Die Bebauungsgrenze wird um weitere 3m zurückgenommen.

Zur Eingrünung des öffentlichen Straßenraumes innerhalb des Baugebietes sind straßenraumbezogene Standorte zum Anpflanzen von großkornigen, hochstämmigen und standortgerechten Laubbäumen festgesetzt worden. Ferner ist je Grundstück die Bindung für die Anpflanzung von mind. 1 Großbaum festgesetzt. Die Gestaltung und die zu verwendenden Arten sind in der Satzung festgesetzt.

7. Immissionsschutz

Wie in einem Baugebiet am Rand einer ländlich strukturierten Gemeinde üblich, können im gesamten Geltungsbereich Lärm- und Geruchsbelästigungen durch die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftl. Nutzflächen nicht ausgeschlossen werden.

Für dieses Gebiet können Lärm- u. Geruchsbelästigungen dahingehend auftreten, daß im Südwesten des Baugebietes in ca. 70 m Entfernung zur nächstliegenden Baugrenze auf Fl.Nr. 647 ein landw. Betrieb (in Form eines Rinderlaufstalles mit offenen Jauchebehältern u. Fahrsilos) ausgesiedelt wird.

Der Gemeinderat hat die Problematik in gebotenem Umfang einer sachl. Abwägung unterzogen und der Aussiedlung eines Rinderstalles zugestimmt, nachdem das Landratsamt auf eine vertretbare Entfernung von 100 m Abstand zur nächstliegenden Baugrenze hingewiesen hat.

Der Besitzer des Rohbaulandes (derselbe wie der Antragsteller des Aussiedlerhofes) behält die drei, von der Unterschreitung der 100 m Entfernung betroffenen Bauplätze für sich zurück. Somit wäre bis zur nächsten Baugrenze die vom Landratsamt vertretene Abstandsgrenze von 100 m gewährleistet. Für Rinderställe gibt es keine Richtlinien in Metern bezüglich des Bauabstandes.

Die erreichten 100 m Abstand erscheinen somit ausreichend, siehe auch Stellungnahme des Landratsamtes zur Bauvoranfrage zum Aussiedlerhof.

Der Gemeinderat schließt sich dieser Meinung bezüglich des Abstandes an.

Unter dem Gesichtspunkt des Grüngürtels (Ortsrandeingrünung) im Baugebiet und durch die Auflage, beim "Aussiedlerhof" zusätzl. Eingünungsmaßnahmen als Pflanzbindung zu vollziehen ist der gegebene Abstand ebenfalls zu vertreten.

8 Ver- und Entsorgung

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

Hinweis

"Alle Teile der Abwasserentsorgungsanlage innerhalb des Bebauungsplangebietes sind entsprechend den einschlägigen Richtlinien, DIN-Normen und den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik zu bemessen und auszuführen."

Das Kanalnetz von Breitenenthal ist über das Regenüberlaufbecken und das Pumpwerk an den Hauptsammler angeschlossen und wird der Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserzweckverbandes Unteres Günztal zugeführt.

Das geplante Baugebiet liegt innerhalb des Entwässerungsgebietes. Anschlußmöglichkeiten an die Mischwasserkanalisation sind "Am Kirchweg" vorhanden.

Wo immer möglich, sollte eine breitflächige Versickerung über die Ränder befestigter Flächen erfolgen.

Dies könnte z.B. bei der Anordnung von Park- und Autoabstellplätzen oder sonstigen befestigten Flächen erreicht werden, wenn das Gefälle so ausgerichtet wird, daß ein breitflächiges Abfließen des Niederschlagswassers über die Ränder oder in anliegende Grünstreifen erfolgt und so zur Versickerung gelangt. Die Aufbringung einer durchlässigen Befestigung (Pflaster u.s.w.) käme dem entgegen.

Bei punktueller Versickerung (> 1.000 m²) ist rechtzeitig ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Von kleineren Flächen abfließendes Wasser wird im Rahmen der Baugenehmigung behandelt.

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch die Überlandwerke Krumbach gewährleistet. Es ist vorgesehen, die Baugrundstücke mittels Erdkabel aus der nahegelegenen Trafostation im gegenüberliegenden Baugebiet 'Am Kirchenweg' Fl.Nr. 640/18 mit el. Energie zu versorgen. Kabelverteilungsschränke werden an den Grundstücksgrenzen in erforderlicher Anzahl errichtet ohne die öffentl. Verkehrsflächen zu beeinträchtigen.

Straßenbeleuchtungsanlagen werden nach den Richtlinien der LEW errichtet.

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich.

9. Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bay. Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches anzubauen. Der Löschwasserbedarf hierzu ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bay. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

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

10. Planungsstatistik

Gesamtfläche:	ca.	28.570 m ²	100,00%
Verkehrsfläche:	ca.	3.650 m ²	12,27%
Feldweg	ca.	745 m ²	2.60%
Nettobauland	ca.	24.175 m ²	84.63%

11. Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

11.1.1 Erschließungsmaßnahmen

Kostenschätzung

Erschließungsstraße b = 6.5m bzw. 3.5m

3650 m² 130,-- 474.500,-- DM

Straßenbeleuchtung

12 Stück 3.500,-- 42.000,-- DM

516.500,-- DM

+ 15% Mwst.

77.475,-- DM

593.975,-- DM ca. 600.000 DM

90% der Kosten werden nach der Erschließungs- u.
Beitragssatzung umgelegt.

11.1.2. Wasserversorgung

380 m 250,-- 95.000,-- DM

+ 15% Mwst 14.250,-- DM

109.250,-- DM ca. 110.000 DM

11.1.3. Kanalisation

Mischwasserkanal

560 m 750,-- 420.000,-- DM

+ 15% Mwst 63.000,-- DM

483.000,-- DM ca. 485.000 DM

Umlegung der Kosten nach der jeweils
gültigen Beitrags- u. Gebührensatzung

11.1.4. Spielplatz

Bepflanzung und Ausstattung 20.000,-- DM

+ 15% Mwst 3.000,-- DM

23.000,-- DM ca. 25.000 DM

ca. 1.220.000 DM

Die Ermittlung der zu erwartenden Kosten ist
nach dem derzeitigen Preisniveau erfolgt.
Die Kosten für den Spielplatz ändern sich je
nach Ausstattung.

11.2 Bodenordnungsmaßnahmen

Zur Herstellung von bebaubaren Einzelgrundstücken ist eine Bodenordnung notwendig. Sie kann in Form einer freiwilligen Baulandumlegung erfolgen.

12. Träger öffentlicher Belange

Am Aufstellungsverfahren für diesen Bebauungsplan wurden folgende Träger öffentlicher Belange beteiligt:

1. Abwasserzweckverband Unteres Günztal
2. Amt für Landwirtschaft Krumbach
3. Bayerischer Bauernverband Günzburg
4. Flurbereinigungsdirektion Krumbach
5. Kreisbrandrat Siegbert Wieser
6. Kreisheimatpfleger Ulrich Mayer (Süd)
7. Landratsamt Günzburg
8. Lech Elektrizitätswerke
9. Oberfinanzdirektion München, Landesvermögens- und Bauabteilung
10. Oberfinanzdirektion München, Bundesvermögensverwaltung
11. Oberpostdirektion München, Bereich Telecom
12. Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
13. Regionalverband Donau-Iller
14. Straßenbauamt Neu-Ulm
15. Vermessungsamt Günzburg
16. Wasserwirtschaftsamt Krumbach
17. Überlandwerk Krumbach

13. Bestandteile des Bebauungsplanes

Bebauungsplanvorentwurf vom 28.05.93

Bebauungsplanentwurf i.d. Erstfassung v. 10.11.93

Bebauungsplanentwurf i.d. Zweitfassung v. 07.04.94

Bebauungsplanentwurf i.d. Drittfassung v. 01.09.94

Bebauungsplanfertigung vom 30.01.95

Breitenenthal, 01.06.95



Lecheler, 1. Bürgermeister