

KLING CONSULT INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN MBH

BURGAUER STRASSE 30

8908 KRUMBACH

TEL.: 08282/94-0

BEBAUUNGSPLAN
„AM LAUSELER GRUND II“

GEMEINDE DEISENHAUSEN

ORTSTEIL UNTERBLEICHEN

PROJEKT-NR. : 61/91050

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

"AM LAUSELER GRUND II",

GEMEINDE DEISENHAUSEN, ORTSTEIL UNTERBLEICHEN

1. Aufstellungsverfahren

1.1. Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat der Gemeinde Deisenhausen hat in seiner Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Lauseler Grund II" beschlossen und am ortsüblich bekanntgemacht.

1.2. Bebauungsplanvorentwurf

In der Sitzung vom 25.04.1991 beschloß der Gemeinderat, dem Bebauungsplanvorentwurf zuzustimmen.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung fand in Form einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes in der Zeit vom bis in der VG Krumbach statt.

Den Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 21.06.1991 bis 22.07.1991 Gelegenheit gegeben, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen.

1.3. 1. Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom 26.09.1991 beschloß der Gemeinderat, dem Bebauungsplanentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluß).

Die öffentliche Auslegung wurde am 18.10.1991 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplanentwurf lag vom 28.10.1991 bis 29.11.1991 in der VG Krumbach öffentlich aus.

Den Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 10.11.1991 bis 29.11.1991 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.4. 2. Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom 30.01.1991 beschloß der Gemeinderat, den Bebauungsplanentwurf zu ändern (Änderungs- und Auslegungsbeschluß).

Die öffentliche Auslegung wurde am 07.01.1991 ortsüblich bekanntgemacht.

Der 2. Bebauungsplanentwurf lag vom 17.02.1992 bis 20.03.1992 in der VG Krumbach öffentlich aus.

Den Trägern öffentlicher Belange wurde vom 06.02.1992 bis 20.03.1992 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.5. Satzungsbeschluß

Der Gemeinderat der Gemeinde Deisenhausen hat am 23.04.1992 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

2. Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde Deisenhausen

2.1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Deisenhausen verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Das durch diesen Bebauungsplan festzulegende neue Wohnbaugebiet ist nicht im Flächennutzungsplan dargestellt. Gemäß § 1 Abs. 2 MaßnahmenG zum BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepaßt. Durch diesen Bebauungsplan ist die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde nicht beeinträchtigt.

2.2. Bebauungsplan

2.2.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Im Ortsteil Ober- und Unterbleichen der Gemeinde Deisenhausen besteht ein dringender Bedarf an Wohnbaugrundstücken. Im gegenwärtigen Zeitpunkt gibt es keine verfügbaren Wohnbaugrundstücke im Ortsteil Bleichen. Allein aus dem Ortsteil selbst gibt es eine Nachfrage nach 8 Bauplätzen. Eine kurzfristige Erhöhung dieser Nachfrage ist absehbar.

Die in diesem Bebauungsplan vorgesehenen 20 Baugrundstücke dienen damit der kurz- bis mittelfristigen Befriedigung der örtlichen Nachfrage nach Wohnbauplätzen.

3. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Das geplante Baugebiet schließt sich südlich an eine bestehende, in einem Bebauungsplan festgesetzte Einzelhausbebauung an. Es liegt auf der Hochfläche an der Ostseite des Günztales. Südlich und westlich des Baugebietes erstrecken sich landwirtschaftliche Nutzflächen, Grünlandnutzung.

4. Erschließung / von Bebauung freizuhaltende Bereiche

Das Baugebiet wird über eine Erschließungsstichstraße erschlossen, die an die Kreisstraße GZ 6 angebunden wird.

Die Einmündung der vorhandenen Straße "Schloßberg" in die GZ 6 wird rückgebaut. Diese Straße führt künftig in die neue Erschließungsstraße (ca. 15 m Abstand zur Einmündung der neuen Erschließungsstraße in die Kreisstraße GZ 6).

Die Erschließungsstichstraße innerhalb des Baugebietes wird mit einer Breite von 5,75 m und einem Wendeplatz mit 18 m Durchmesser angelegt. Sie wird als gemischt genutzte Verkehrsfläche ohne eigene Gehwege ausgebaut. Ein Fahrbahnstreifen von 4,5 m Breite wird mit einem Asphaltbelag sowie mit einer Pflasterzeile als Abschluß befestigt. Die Randbereiche auf beiden Seiten dieser befestigten Flächen sollen als wasserdurchlässige Magerrasenbereiche mit einem straßenmäßigen Unterbau ausgebaut werden, so daß ein gelegentliches Überfahren dieser Flächen möglich ist.

Im Zentrum des Baugebietes wird die Erschließungsstraße durch einen "Dorfanger" ausgeweitet.

Für die Erschließung für Fußgänger und Radfahrer wird ein Geh- und Radweg westlich des vorgesehenen Wendeplatzes vorgesehen. Hierdurch ist das Baugebiet für Fußgänger und Radfahrer an den Sportplatzweg angebunden.

Mit den Baugrenzen des Baugebietes sind gemäß Art. 23 BayStr. WG 15 m Mindestabstand vom südlichen Fahrbahnrand der Kreisstraße einzuhalten. Die Baugrenzen des Bebauungsplanes liegen außerhalb dieses von der Bebauung freizuhaltenden Bereiches.

5. Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

Ziel der städtebaulichen Gestaltung ist es, durch zeichnerische und textliche Festsetzungen Elemente einer landschaftsgerechten Bauweise festzusetzen.

6. Grünordnungsmaßnahmen

Nach Süden und Westen hin stellt das Baugebiet den Abschluß der Bebauung des Ortsteiles Unterbleichen dar. Die Bebauung wird mit einem 5 m breiten Grundstücksstreifen auf privater Grundstücksfläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern als Ortsrandeingrünung abgeschlossen.

Innerhalb des Baugebietes sind auf privaten Grundstücksflächen Standorte zum Anpflanzen von großkronigen und hochstämmigen Laubbäumen vorgesehen. Hiermit ist eine Eingrünung des Straßenraumes des Baugebietes gewährleistet.

Auch der öffentliche Straßenraum selbst ist durch das Anpflanzen von großkronigen Laubbäumen im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung einzugrünen.

Im Plangebiet befinden sich mehrere ökologisch wertvolle Obstgehölze, die, sofern sie sich in die geplante Bebauung einfügen, als zu erhaltend festgesetzt sind. Bei dem nordwestlichsten zu erhaltenden Baum handelt es sich um einen landschaftsprägenden Walnußbaum.

7. Immissionsschutz

Ca. 220 m östlich des Baugebietes verläuft die B 16. Aufgrund dieses Abstandes ist mit keinen unzulässigen Verkehrslärmimmissionen auf das Baugebiet zu rechnen. Die Verkehrsbelastung der B 16 beträgt nach der Verkehrszählung 1990 ca. 4.760 DTIV, mit einem SV-Anteil von 5,92 %. Aufgrund des Abstandes und des Höhenunterschiedes errechnet sich überschlägig ein Beurteilungspegel tags von rund 50 dB(A) und nachts von rund 42 dB(A). Die schalltechnischen Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebietes sind hiermit eingehalten.

1990 wurden bei der Verkehrszählung auf der Kreisstraße GZ 6 an der Einmündung in die B 16 935 Kraftfahrzeuge (5,6 % LKW-Anteil) ermittelt. Bei einer geschätzten Zunahme des Verkehrs um 10 % bis zum Jahr 2000 ergeben sich 1.028 Kraftfahrzeuge (5,6 % LKW-Anteil). Zudem muß davon ausgegangen werden, daß, da das Baugebiet am Ortsrand liegt, die Kraftfahrzeuge schneller als 50 km/h fahren.

Aus diesen Angaben errechnet sich ein $L_m^{(25)}$ tags von 57 dB(A) und ein $L_m^{(25)}$ nachts von 49 dB(A). Da diese Werte die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete überschreiten, wurde beim nordöstlichsten Gebäude die Orientierung der Schlaf- und Kinderzimmer nach Westen, Osten oder Süden vorgeschrieben.

Südlich des Baugebietes befindet sich ein Sportplatz. Hier werden 14-tätig sonntags zwischen 14.00 Uhr und 17.00 Uhr Punktespiele durchgeführt, wobei durchschnittlich ca. 50 Zuschauer zu verzeichnen sind. Aufgrund des Abstandes und des Höhenunterschiedes errechnet sich überschlägig ein Beurteilungspegel von ca. 53 dB(A) in der Ruhezeit. Auch hier ist der schalltechnische Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten.

Lärmbelastungen treten auch durch den Verkehr von und zum Fußballplatz sowie von und zum Vereinsheim auf.

Es kommen im langjährigen Schnitt ca. 50 Zuschauer zu den Vereinsspielen. Ein sehr großer Anteil der Zuschauer kommt jedoch zu Fuß, da er aus dem Ortsteil Unterbleichen selbst stammt. Nach örtlichen Erfahrungen kommen zu den Fußballspielen am Sonntag ca. 30 Autos. Die Hauptzufahrt zu Sportplatz und Vereinsheim erfolgt jedoch aus südlicher bzw. südöstlicher Richtung aus Deisenhausen bzw. aus Krumbach. Die Veranstaltungen im Sportvereinsheim, die bis nach 22.00 Uhr andauern, beschränken sich auf wenige Veranstaltungen im Jahr: ca. 5 Hochzeitsveranstaltungen, ca. 2 Konzertveranstaltungen und 4 Jahreshauptversammlungen der örtlichen Vereine. Die Besucher der Jahreshauptversammlungen kommen i. d. R. zu Fuß, lediglich zu den Hochzeiten und zu den Konzertveranstaltungen kommen auch Besucher mit dem PKW. All diese

Veranstaltungen werden jedoch durch die gesellschaftlichen Aktivitäten der ortsansässigen Bürger hervorgerufen. In einem kleinen Ort wie Oberbleichen kann daher davon ausgegangen werden, daß Zu- und Abfahrtsverkehr zu solchen Veranstaltungen nur bedingt als subjektive Beeinträchtigung empfunden wird. Besondere Lärmschutzvorkehrungen sind nicht erforderlich.

Wie bei Baugebieten im ländlichen Raum üblich, können Lärm- und Geruchsbelästigungen aufgrund der Nutzung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht ausgeschlossen werden.

8. Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird an die mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung des Zweckverbandes Wasserversorgung Günztalgruppe angeschlossen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluß des Baugebietes an die Abwasserbeseitigungsanlagen der Gemeinde. Deisenhausen ist Mitglied des Abwasserzweckverbandes Unteres Günztal. Die Ausführung der Abwasserentsorgungsanlagen erfolgt nach den einschlägigen Richtlinien, Normen und allgemein anerkannten Regeln.

Unverschmutztes Niederschlagswasser aus Dachflächen sollte, falls der Untergrund geeignet ist, grundsätzlich versickert werden. Es muß sichergestellt sein, daß nur unverschmutztes Niederschlagswasser eingeleitet wird. Bei punktueller Versickerung ist rechtzeitig ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Die Versickerung des Oberflächenwassers kann auch in Versickerungsmulden in den Rasenflächen des Privatgrundstückes erfolgen, für die Anlage von Versickerungsmulden ist kein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Wo möglich, sollte eine breitflächige Versickerung über die Ränder befestigter Flächen erfolgen. Dies könnte beispielsweise 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.

Insbesondere können Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parkplätze, Ausweichflächen) die im Bebauungsplan vorgesehen sind, mit einem wasserdurchlässigen Belag versehen werden, der ein flächenhaftes Versickern des Niederschlagswassers ermöglicht.

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch das Überlandwerk Krumbach vorgenommen. Sämtliche Gebäude werden über Kabelhausanschlüsse mit elektrischer Energie versorgt. Der Standort für die Transformatorstation befindet sich im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung westlich der Erschließungsstraße.

9. Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereines des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Auf ausreichend weite Hydrantenabstände ist zu achten. Der Löschwasserbedarf hierzu ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Die DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" ist einzuhalten. Das Merkblatt "Zufahrtswege und Bewegungsflächen für die Feuerwehr" vom Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz und das Merkblatt des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft sind zu beachten.

10. Planungsstatistik

Gesamtfläche:	ca. 2,03 ha
Verkehrsfläche:	ca. 0,21 ha
Nettobauland:	ca. 1,82 ha
Überbaubare Grundstücksfläche:	ca. 5.460 m ²
Maximale Geschoßfläche:	ca. 10.920 m ²

11. Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes:

11.1 Erschließungsmaßnahmen:

* Erschließungsstraße: ca. 1.465 m ² á DM 155,00/m ²	DM	227.075,00
* Fußweg: ca. 80 m ² á DM 55,00/m ²	DM	4.400,00
* Umgestaltung Einmündungsbereich Er- schließungsstichstraße, Schloßberg, Bergstraße: ca. 510 m ² á DM 130/m ²	DM	66.300,00
* Abwasserkanal: ca. 230 lfm. á DM 1.000,00/lfm.	DM	230.000,00
* Straßenbeleuchtung: ca. 6 Leuchten á DM 3.500,00	DM	21.000,00
Summe	DM	548.775,00
<u>gerundet</u>	ca. DM	<u>560.000,00</u>

11.2 Bodenordnungsmaßnahmen

Zur Herstellung von bebaubaren Einzelgrundstücken ist eine Baulandum-
legung erforderlich. Sie kann im freiwilligen Verfahren erfolgen.

12. Träger öffentlicher Belange

Am Aufstellungsverfahren für diesen Bebauungsplan wurden folgende Trä-
ger öffentlicher Belange beteiligt:

1. Abwasserverband Unteres Günztal, Ichenhausen	1702
2. Amt für Landwirtschaft, Krumbach	1240
3. Bayer. Bauernverband Günzburg	1230
4. Flurbereinigungsdirektion Krumbach	1130
5. Kreisbrandrat Siegbert Wieser	1111
6. Kreisheimatpfleger Ulrich Mayer	1301
7. Landratsamt Günzburg	1005
8. Oberfinanzdirektion München, Landesvermögens- und Bauabteilung	1280
9. Oberfinanzdirektion München, Bundesvermögensverwaltung	1281
10. Oberpostdirektion München, Bereich Telekom	1825
11. Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde	1001
12. Regionalverband Donau-Iller, Neu-Ulm	1170
13. Staatliches Gesundheitsamt, Günzburg	1170

14. Straßenbauamt Neu-Ulm	1120
15. Überlandwerk Krumbach	1780
16. Vermessungsamt Mindelheim	1320
17. Wasserwirtschaftsamt Krumbach	1110
18. Wehrbereichsverwaltung VI	1220

13. Bestandteile des Bebauungsplanes

2. Bebauungsplanentwurf vom 30.01.1992

Begründung 2. Entwurf vom 30.01.1992

14. Entwurfsverfasser:

Kling Consult
Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH
Burgauer Straße 30
8908 Krumbach

Tel.: 08282/94-0

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Kanderske
Dipl.-Geogr. Bosch

Deisenhausen, den **25. JUNI 92**



.....
Unterschrift 1. Bürgermeister