

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplanentwurf der Gemeinde Deisenhausen
"Erweiterung Plättlingsweg"

1. Allgemeines

Deisenhausen liegt im südlichen Teil des Landkreises Günzburg und gehört dort zum Nahbereich des Mittelzentrums Krumbach. Die Entfernung nach Krumbach beträgt ca. 5 km. Deisenhausen bildet seit dem 1. Mai 1978 zusammen mit Oberbleichen und Unterbleichen die Einheitsgemeinde Deisenhausen, die verwaltungsmäßig zur VG Krumbach gehört.

Der Ort entwickelte sich auf der östlichen Hochterrasse des Günztals. Die Günz fließt ca. 400 m vom Ortskern vorbei. Die durchschnittliche Höhenlage des Ortes beträgt ca. 510 m über NN. Über die Staatsstraße 2019 ist Deisenhausen an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Deisenhausen zählte am 31. Dezember 1978 1.206 Einwohner. Der Ort ist überwiegend landwirtschaftlich strukturiert. 89 landwirtschaftlichen Betrieben stehen nur 9 Handwerksbetriebe gegenüber.

Deisenhausen hat mit Unterbleichen und Oberbleichen einen eigenen Schulverband: Der Ort besitzt einen Kindergarten und gute öffentliche Verkehrsverbindungen nach Krumbach.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Deisenhausen hat am ^{19.6.80}..... die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes beschlossen. Ein Planungsauftrag ist noch nicht vergeben, daher liegt auch noch kein Flächennutzungsplanentwurf vor.

Das Baugebiet "Erweiterung Plättlingsweg" schließt direkt südlich an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Nr. 1 - Am Plättlingsweg" an.

Die gem. § 2 a Abs. 2 BBauG vorgeschriebene Bürgerbeteiligung hat am 7. Februar 1980 stattgefunden. Mehrere Entwürfe zum Baugebiet wurden diskutiert; die von den Bürgern erbrachten Vorschläge sind berücksichtigt worden.

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Nr. 1 - Am Plättlingsweg" endet im Süden mit einer Erschließungsstraße, die nur einseitig bebaut ist. Bei der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen hat es sich als zweckmäßig gezeigt,

diese Erschließungsstraße auch im südlichen Bereich zu bebauen. Diese Maßnahme senkt die Erschließungskosten des gesamten Gebietes und bildet nach Süden zu den gewünschten Abschluß des Ortes. Die relativ geringe Baugebietsausweisung kann, bedingt durch die organische Anbindung an den alten Bebauungsplan und die Zwangsläufigkeit der Bebauung, noch ohne Flächennutzungsplan hingenommen werden.

4. Städtebauliche Gesichtspunkte

Im Geltungsbereich sind ausschließlich freistehende Einfamilienwohnhäuser in max. zweigeschossiger Bauweise vorgesehen. Die zweigeschossige Bauweise soll jedoch nur dann zugelassen werden, wenn sie sich aufgrund der Topographie auf der Talseite zwangsläufig ergibt. Die Dachneigung wird auf 28 bis 38° festgesetzt und soll so eine Mittlerfunktion zwischen den älteren Gebäuden mit steileren Dächern im Baugebiet "Nr. 1 - Am Plättlingsweg" und der zur Zeit von den Bauwerbern gewünschten Bauweise übernehmen. In der alten Ortslage und der umliegenden Bebauung überwiegt das Satteldach. Um eine einheitliche und ausgeglichene Dachlandschaft zu erhalten, werden im Neubaugebiet nur Satteldächer zugelassen. Um gestelzte Baukörper und hohe ungestaltete Mauerflächen über den Fenstern zu vermeiden, wird die Trauf- und Kniestockhöhe beschränkt. Um das bestehende Gelände auch nach der Bebauung noch ablesbar zu erhalten, 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 Bauweise ist dadurch ermöglicht, daß das Gebäude talseits zweigeschossig errichtet wird. Bei flacher geneigtem Gelände kann sich dem Hang durch eine versetztgeschossige Bauweise angepaßt werden. Die Gebäudestellung bzw. Firstrichtung richtet sich nach dem Geländeverlauf und den Erschließungsstraßen. So wurde im östlichen, flacher geneigten Teil die Firstrichtung parallel zur Erschließungsstraße (Ost-West) und im stärker geneigten südlichen Teil rechtwinklig zur Erschließungsstraße (Nord-Süd) festgesetzt. Ein Wechsel innerhalb der Bauzeilen ist nicht erwünscht.

5. Lage, Größe und Beschaffenheit

5.1 Lage

Das Baugebiet liegt am südlichen Ortsrand von Deisenhausen am Ortsausgang nach Nattenhausen. Es grenzt direkt an die bestehende Bebauung an. Die weiter südlich anschließenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

5.2 Größe

Der Geltungsbereich umfaßt ca. 1,18 ha. Er beinhaltet das Grundstück Fl.-Nr. 269 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 271, 274, 373, 389/2, 389/3 und 478/1.

5.3 Beschaffenheit

Das Gelände steigt von der Kreisstraße aus nach Osten bis zum Feldweg Fl.-Nr. 271 relativ stark an; der weiter östlich gelegene Teil des Bebauungsplanes ist etwas schwächer geneigt. Das Gelände wird von Hochwasser nicht berührt und dürfte im für Wohnbauten fraglichen Teil grundwasserfrei sein. Ob Hangwasser ansteht, müßte örtlich untersucht werden. Über die Baugrundbeschaffenheit sind keine Angaben vorhanden; die Überprüfung bleibt jedem einzelnen Bauwerber vorbehalten.

6. Beabsichtigte Verwertung des Geländes

Verkehrsflächen	0,15 ha	=	12,7 %
Allgemeines Wohngebiet	0,91 ha	=	77,1 %
Restflächen im Sichtdreieck	0,12 ha	=	10,2 %
	<u>1,18 ha</u>		<u>100 %</u>

Es sind 10 neue Wohneinheiten in 10 Wohngebäuden für ca. 28 Personen vorgesehen. Das ergibt eine Wohndichte von 8,47 WE/ha Bruttowohnbauland bzw. 10,99 WE/ha Nettowohnbauland. Eine weitere Verdichtung wird in diesem ländlichen Raum nicht angestrebt.

7. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird zu 77 % als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Um den bestehenden Gebietscharakter zu erhalten und weil kein Bedürfnis danach besteht, werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.

8. Maß der baulichen Nutzung

Die nach § 17 BauNVO mögliche Grund- und Geschoßflächenzahl wird für das Gebiet nicht voll ausgeschöpft. Dadurch soll eine verdichtete Bebauung verhindert und eine weiträumige, dem übrigen Ort angegliche Bebauung erreicht werden.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

10. Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine bereits im Zuge des Bebauungsplanes "Nr. 1 - Am Plättlingsweg" ausgebaute Erschließungsstraße, die bei km in die Kreisstraße GZ 13 einmündet. Die Erschließungsstraße wurde so breit angelegt, daß sie den zu erwartenden Verkehr aufnehmen kann. Die beiden

...

in diese Erschließungsstraße einmündenden Feldwege sind absichtlich nicht verbreitert worden, da eine Ausweitung des Baugebietes in Richtung Süden nicht mehr vorgesehen ist.

11. Erschließungskosten

Das Baugebiet "Erweiterung Plättlingsweg" wird mit dem Baugebiet "Nr. 1 - Am Plättlingsweg" eine Abrechnungseinheit bilden. Die entstehenden Erschließungskosten sind daher im Zusammenhang mit diesem Baugebiet zu sehen. Die Erschließungskosten werden gemäß der Erschließungsbeitragssatzung zu 90 % auf die Anlieger umgelegt. Die restlichen 10 % trägt die Gemeinde Deisenhausen. Auf den einzelnen Bauplatzbesitzer werden voraussichtlich ca. 12,-- DM/m² Erschließungskosten zukommen. Hin-
weise auf weitere Kosten für die Ver- und Entsorgung der Grundstücke siehe Ziffer 13.

12. Folgekosten

Folgekosten treten durch die Ausweisung des relativ kleinen Baugebiets voraussichtlich nicht auf.

13. Ver- und Entsorgung

13.1 Trink- und Brauchwasser

Die Gemeinde Deisenhausen ist Mitglied des Wasserzweckverbandes "Günzthalgruppe". Die Versorgung für das geplante Baugebiet ist sichergestellt. Der Anschluß ist bereits erfolgt. Anschlußgebühren werden nach der gültigen Satzung erhoben.

13.2 Löschwasserversorgung

Innerhalb des Baugebiets werden Leitungen mit entsprechendem Querschnitt verlegt. Löschwasser steht in ausreichendem Maß zur Verfügung. Die Anordnung der Hydranten wird mit dem Kreisbrandrat abgestimmt.

13.3 Abwasserbeseitigung

Deisenhausen ist Mitglied des Abwasserverbandes "Unteres Günzthal". Die Planung für das Gemeindegebiet ist abgeschlossen. Der Bau des Hauptsammlers im Günzthal wird 1980 begonnen. Das Baugebiet ist in die Planung bereits einbezogen und wird umgehend angeschlossen. Anschlußgebühren werden nach der gültigen Satzung erhoben.

13.4 Energieversorgung

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

14. Schutzmaßnahmen

14.1 Lärmschutz

Der auf der Kreisstraße GZ 13 zu erwartende Verkehr ist nicht so stark, daß die Werte der DIN 18005 überschritten werden. Da auch andere Lärmerzeuger nicht vorhanden sind, wurde auf Lärmschutzmaßnahmen verzichtet.

14.2 Naturschutz und Landschaftsschutz

Um das Baugebiet harmonisch in die Landschaft einzufügen und einen weichen Übergang zu den anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu erhalten, wurde an dem neu entstehenden Ortsrand eine ca. 4 m breite Ortsrandeingrünung mit bodenständigem Gehölz bei ca. 20 % Baumanteil festgesetzt. Innerhalb dieser Zone dürfen buntblättrige Ziergehölze nicht verwendet werden, um am Ortsrand keinen landschaftsfremden Bewuchs zu erhalten. Weiterhin wurde durch ein Pflanzgebot innerhalb der Grundstücke eine weitgehende Durchgrünung des Baugebietes angestrebt und ein Übergang zur freien Landschaft hergestellt.

14.3 Kinderspielplätze

Aufgrund der Ortsrandlage des Gebietes und der Größe der einzelnen Baugrundstücke wurde auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes verzichtet.

14.4 Hinweis auf landwirtschaftliche Nutzflächen

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Betrieben und Flächen können, besonders bei Inversionswetterlagen, zeitweilige Belästigungen im Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Eine Belästigung aus dem Betrieb Thalhofer ist nicht zu vermuten, da Schweinehaltung vom Besitzer ausgeschlossen wurde.

Aufgestellt:
Landratsamt Günzburg
Kreisplanungsstelle
12. Februar 1980/30. April 1980

B. Günther

B. Günther
Architekt

Deisenhausen, 04. Juli 1980

Schmid
Bürgermeister

