

GEMEINDE DEISENHAUSEN

Bebauungsplan

"Gewerbegebiet"

BEGRÜNDUNG

Planfertiger: Freie Architekten
Georg Linder + Dieter Lattner
Dillinger Straße 18 Tel. 08221/4041
8870 Günzburg

Fassung vom: 16. Oktober 1986

Gemeinde Deisenhausen



Schmid

Bürgermeister



1. Allgemeine Situation

Die Gemeinde Deisenhausen liegt im südlichen Teil des Landkreises Günzburg, welcher dem bayerischen Teil der Region 15 (Donau-Iller) angehört. Der Gemeinde selbst ist im Regionalplan keine zentralörtliche Bedeutung zugewiesen. Das nächstgelegene Mittelzentrum Krumbach ist ca. 4 km entfernt; Deisenhausen gehört zu dessen Nahbereich. Über die Staatsstraße 2019 ist Deisenhausen an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen.

Deisenhausen liegt am östlichen Ufer des Günztales und hat eine gesunde Ortsstruktur aus landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben, Gewerbebetrieben und Wohngebäuden. Deisenhausen besitzt z.Zt. ca. 1200 Einwohner.

2. Planungsrecht

2.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Deisenhausen hat das Architekturbüro Linder + Lattner mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes beauftragt. Der Flächennutzungsplan wurde mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 16.06.1986 genehmigt. Das zu überplanende Baugebiet ist in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan.

2.2 Bürgerbeteiligung

Eine Bürgerbeteiligung hat am 16.09.1981 in Deisenhausen stattgefunden.

3. Aufstellungsbegründung

Im Rahmen der Bearbeitung des Flächennutzungsplanes wurden verschiedene Standorte für Gewerbeansiedlungen untersucht. Hierbei stellte sich heraus, daß der ursprünglich von der Gemeinde in Aussicht genommene Bereich, für den bereits ein noch nicht vollzogener Bebauungsplanentwurf aus dem Jahre 1972 bestand, für die Gewerbeansiedlung nicht geeignet war. Zum Ziele einer organischen Ortentwicklung und verkehrsmäßig günstigen Erschließung bot es sich vielmehr an, den Bereich zwischen dem bestehenden Industriebetrieb der Firma Johanni und dem Ort zu bebauen.

4. Städtebauliche Begründung

Aus städtebaulichen Gründen wurde das Gewerbegebiet durch eine dazwischenliegende Mischgebietszone von den nördlich gelegenen vereinzelt Wohngebäuden abgetrennt. Dies bringt einen verbesserten Lärmschutz für diese Gebäude mit sich. Um in dem Mischgebietsbereich vorrangig kleingewerbliche Betriebe anzusiedeln, wurden Wohnhäuser nur in Verbindung mit solchen Betrieben zugelassen und diesen zudem eine Zone zugewiesen, die wiederum einen Lärmschutzpuffer zu den nördlichen Wohngebäuden bilden soll. Der zulässige Nachtlärmpegel wurde im Industriegebiet auf 55 dB (A) beschränkt, um die vorgeschriebenen Lärmpegel in den benachbarten Wohnbereichen einzuhalten.

Um die ansiedelnden Gewerbebetriebe in ihrer betrieblich bedingten Ausgestaltung der Gebäude nicht mehr als notwendig zu beschränken, wurden die gestalterischen Festsetzungen auf das Wesentliche beschränkt. Hierzu zählt in erster Linie die Bauhöhe. Für die Gebäude im Gewerbe- und Industriegebiet wurde eine maximale Bauhöhe von 10,5 m festgesetzt, im Mischgebiet für die zu erwartenden kleineren Bauten eine solche von 7,0 m, bezogen auf + 498,85 ü. NN.

Um eine möglichst einheitliche Dachlandschaft innerhalb des Baugebietes zu erhalten, wurden im Gewerbe- und Industriegebiet nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis max. 20° Dachneigung zugelassen. In dem als Mischgebiet festgesetzten Bereich wurde eine max. Dachneigung von 25° zugelassen, um einen besseren Übergang zu den bestehenden Wohngebäuden zu erhalten. Ausnahmsweise dürfen Wohngebäude mit einer Dachneigung bis max. 30° versehen werden, da diese auch sonst anders gestalteten Einzelgebäude eine gewisse Dominanz erhalten dürfen.

Um in dieser Ortsrandlage keine landschaftsfremde Farben zu erhalten, wurde die Verwendung von grellen Farben für die Außenwände untersagt.

Um den neu entstehenden westlichen Ortsrand besser in die freie Landschaft des Günztales einzugliedern, wurde an der West- und Südseite des Baugebietes eine Ortsrandeingrünung von 5,0 m Breite mit einem Pflanzgebot bodenständiger Gehölze festgesetzt. Im Schutzbereich der ÜWK Freileitung darf die Höhe der künftigen Anpflanzungen (z.B. Bäume u. Büsche) 4,0 m nicht überschreiten.

Die gewünschten Pflanzenarten wurden als unverbindlicher Pflanzvorschlag in den Bebauungsplan aufgenommen. Zur Durchgrünung des Baugebietes wurde festgesetzt, mindestens einen Baum pro 1000 m² Gewerbefläche zu pflanzen, mit mindestens 10 m² Standraum.

Die Art der Einfriedung wurde einheitlich auf Maschendrahtzäune festgesetzt, um in einem Gewerbegebiet mit sehr unterschiedlichen Gebäuden zumindest eine gewisse Einheitlichkeit an der Straßenfront zu erreichen. Diese Maschendrahtzäune müssen zur Einbindung der Grundstücke der Landschaft mit Hecken hinterpflanzt werden. Die Höhe von 1,80 m dürfte den betrieblichen Sicherheitsbedürfnissen genügend Rechnung tragen und dennoch noch nicht störend in Erscheinung treten.

Um die natürliche Eigenart des Geländes auch nach der Bebauung noch ablesbar zu erhalten, wurde vorgeschrieben, daß Aufschüttungen und Abgrabungen in das Gelände zu integrieren und auf das gesamte Grundstück gleichmäßig zu verteilen sind. Sie dürfen keinen Einzelcharakter (Maulwurfshügel) besitzen.

Der bestehende Sportplatz soll an dieser Stelle beibehalten werden. Daher wurde der Platz in den Bebauungsplan aufgenommen. An eine Verlegung der Tennisplätze ist nicht gedacht, da die baulichen Aufwendungen für diese Plätze so hoch waren, daß sie eine Verlegung nicht rechtfertigen. Darüber hinaus wurde noch eine Erweiterungsfläche für die Tennisplätze in den Bebauungsplan aufgenommen.

5. Angaben zum Baugebiet

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Gebietes erfolgt über die bestehende, parallel zur Günz verlaufende Straße. Der bestehende Anwandweg wird an die Staatsstraße angebunden und so verlegt, daß seine Einmündung innerhalb des Hochwasserdammes liegt. Das Reststück des Anwandweges von der Einmündung in Richtung Ortsmitte wird zu einem Grünstreifen umfunktioniert. Im übrigen erfolgt die Verkehrserschließung durch eine Ringstraße, die eine Fahrbahnbreite von 6,0 m mit beidseitigen 1,5 m breiten Gehwegen aufweist.

5.1.2 Wasserversorgung

Die Gemeinde Deisenhausen besitzt eine eigene Wasserversorgungsanlage. Das Baugebiet kann daran angeschlossen werden. Gebühren werden nach der gemeindlichen Satzung erhoben. Die Löschwasserversorgung ist in der Menge ausreichend, die Anordnung der Hydranten wird mit dem Kreisbrandrat abgestimmt.

5.1.3 Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Deisenhausen ist Mitglied des Abwasserzweckverbandes "Oberes Günztal". Der Bau der Hauptsammler ist z.Zt. im Gange, zum Zeitpunkt der Benutzungsmöglichkeit muß jedoch ein Anschluß an die zentrale Kanalisation mit Regenbecken bestehen.

5.1.4 Stromversorgung

"Die Versorgung des Gewerbegebietes mit elektrischer Energie erfolgt mittelspannungsseitig durch eine 20 kV-Freileitung. An der Straße B wurde in 1983 eine Baustellentransformatorenstation errichtet. Aus dieser werden mittels Niederspannungskabel die zukünftigen Gewerbebetriebe angeschlossen. Nach Feststehen des Leistungsschwerpunktes wird diese Station an geeigneter Stelle durch eine Betonmasttransformatorenstation ersetzt. Gegebenenfalls weitere Trafostationen können auf Grund des elektrischen Leistungsbedarfs der zu erwartenden Betriebe erforderlich werden."

5.2 Bodenverhältnisse

Als Baugrund ist nach einer schwachen Humusschicht mit Kies zu rechnen. Das Grundwasser dürfte relativ hoch anstehen. Genaue Untersuchungen liegen nicht vor.

5.3 Besitzverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich durchwegs in Privatbesitz. Die Gemeinde hat in Vorverhandlungen bereits die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer eruiert. Der weitaus größte Teile des Gebietes wird kurzfristig zur Bebauung stehen.

5.4 Einwirkungen auf das Baugebiet

Auf das Baugebiet wirken keine Immissionen ein, die Schutzvorkehrungen notwendig machen würden.

Auch die von dem Baugebiet ausgehenden Emissionen sind auf Grund der Lage so gering anzusetzen, daß außer den bereits unter Punkt 4 angesprochenen städtebaulichen Maßnahmen keine weiteren Schutzvorkehrungen getroffen werden mußten. Im übrigen wird auf die TA-Luft hingewiesen, welche die Schadstoff-Emissionen regelt.

6. Nutzung des Baugebietes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wurde als Industrie-, Gewerbe- und Mischgebiet in jeweiligen Bereichen festgesetzt. Die nach der BauNVO zugelassenen Ausnahmen wurden im Mischgebietsbereich nicht zugelassen, da hier nach Kleintierställen kein Bedürfnis besteht.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die in § ¹⁸ BauNVO angegebenen Höchstwerte wurden im Baugebiet nicht voll ausgeschöpft. Dies geschah deshalb, um in dieser Ortsrandlage keine verdichtete Gewerbebebauung entstehen zu lassen. Aus dem gleichen Grund wurde auch die Bauhöhe beschränkt.

6.3 Bauweise

Die im Planbereich festgesetzte offene Bauweise wurde dahingehend abgeändert, daß für Betriebsgebäude auch Längen von mehr als 50 m zulässig sind (Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO). Dies geschah deshalb, um Betriebsgebäude in der notwendigen Länge zulassen zu können, ohne auf das Bauen mit Grenzabständen verzichten zu müssen.

7. Planungsstatistik

7.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke Fl.-Nr. 612, 612/1, 613, 614, 615, 617, 618, 627, 635, 642, 643, 644, 649, 650, 652, 653, 654, 662, 1443, bzw. Teilflächen davon.

7.2 Gebietsgröße

Die Größe des Baugebietes beträgt ca. 12,42 ha.

7.3 Geländeausnutzung

Gewerbegebiet	4,08 ha	=	32,90 %
Industriegebiet	4,98 ha	=	40,10 %
Mischgebiet	1,16 ha	=	9,3 %
Grünflächen	1,66 ha	=	13,4 %
Wasserflächen	0,04 ha	=	0,3 %
Verkehrsflächen	0,5 ha	=	4,0 %
	<hr/>		
	12,42 ha	=	100 %

8. Kosten

8.1 Erschließungskosten

Die Erschließungskosten - ohne die Kosten der Hochwasserfreilegung - werden voraussichtlich betragen:

Straßen, einschl. Gründerwerb	5000 m ²	x	70,-- DM	=	350.000,-- DM
Straßenentwässerung	500 lfm	x	90,-- DM	=	45.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	10 Lampen	x	2500,-- DM	=	25.000,-- DM
					<hr/>
					420.000,-- DM

$$420.000,-- : 12,42 \text{ ha} = 3,38 \text{ DM/m}^2$$

Die Erschließungskosten werden gemäß der gemeindlichen Satzung auf die Anlieger umgelegt.

8.2 Folgekosten

sind nicht zu erwarten

9. Hochwasserschutz

Da bei Katastrophenhochwasser der Günz mit Ausuferungen und Überschwemmungen, wie beim Hochwasser vom 07. Nov. 1979 zu rechnen war, entschied sich die Gemeinde auf Anraten des Wasserwirtschaftsamtes, das Gebiet teilweise hochwasserfrei zu legen. Bürogebäude und Wohngebäude müssen eine Erdgeschoß-Fußbodenhöhe von mindestens 498,85 ü. NN erhalten. Lagergebäude mindestens 498,35. Der Entlastungsplan des Ing.-Büro Garreis, Augsburg, wurde mit Bescheid des Landratsamtes Günzburg vom 25. April 1985 Nr. 412 Az 641 - 4/4 genehmigt. Die wesentlichen Festsetzungen dieser Planfeststellung wurden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Es wird darauf hingewiesen, daß durch die Hochwasserentlastung des Gewerbegebietes mit verstärkten Ausuferungen auf den Grundstücken westlich des Gewerbegebietes zu rechnen ist.