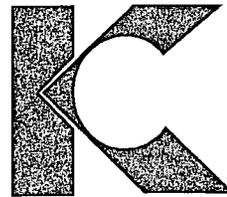


**KLING  
CONSULT**



**Ingenieurgesellschaft  
für Bauwesen mbH  
Baugrundinstitut nach  
DIN 1054**

**Burgauer Straße 30  
86381 Krumbach**

**Tel. (0 82 82) 9 94-0  
Fax: (0 82 82) 99 4-4 09  
E-Mail: KC@klingconsult.de**

**BEBAUUNGSPLAN**

**„DURCHGANG“**

**GEMEINDE DEISENHAUSEN**

**PROJEKT-NR. 01/5789/05**

**BEGRÜNDUNG**

## 1 Aufstellungsverfahren

### 1.1 Aufstellungsbeschluß

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

### 1.2 Bebauungsplanvorentwurf

In der Sitzung vom 29. Juli 1999 beschloß der Gemeinderat, dem Bebauungsplanvorentwurf zuzustimmen. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung fand in der Form einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes in der Zeit vom 30. August 1999 bis 1. Oktober 1999 in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Krumbach statt.

Den Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 18. August 1999 bis 1. Oktober 1999 Gelegenheit gegeben, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen.

### 1.3 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom 18. November 1999 beschloß der Gemeinderat, dem Bebauungsplanentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluß).

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag vom 6. Dezember 1999 bis 7. Januar 2000 in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Krumbach aus.

Den Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 3. Dezember 1999 bis 7. Januar 2000 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

### 1.4 Satzungsbeschluß

Der Gemeinderat der Gemeinde Deisenhausen hat am 24. Januar 2000 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

## 2 Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde Deisenhausen

### 2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Deisenhausen besitzt mit Bekanntmachung vom 9. Februar 1990 einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Darin ist der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Am nordwestlichen, nördlichen und östlichen Rand der Baugebietsfläche stellt der Flächennutzungsplan eine Ortsrandeingrenzung dar.



Der vorliegende Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest. Darüber hinaus setzt er entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan an den äußeren Rändern der Siedlungsflächen einen 6 m breiten Streifen für Ortsrandeingrünung verbindlich fest. Der vorliegende Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, auch wenn er im Norden etwas über den im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Umfang hinausgeht. Er erfüllt die Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Im nördlichsten Bereich des Plangebietes setzt der Bebauungsplan Grünflächen fest, in die ein Regenrückhaltebecken integriert wird.

## 2.2 **Bebauungsplan**

### 2.2.1 **Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Deisenhausen, insbesondere nach Einzelhäusern, zu befriedigen.

Der Bebauungsplan regelt durch entsprechende Festsetzungen und Empfehlungen die bauliche, gestalterische, verkehrliche und infrastrukturelle Integration des neu zu bebauenden Bereiches in den bestehenden Ortsteil.

Da das Baugebiet in einem hängigen Gelände liegt, das in Nord-Süd-Richtung von einem Wassergraben durchzogen wird und am östlichen und westlichen Rand z. T. von Hangkanten begrenzt ist, ist der Bebauungsplan auch erforderlich, um die zukünftige Bebauung landschaftsgerecht in die Umgebung einzufügen.

Die Gemeinde möchte mit den Festsetzungen und Empfehlungen des Bebauungsplanes sicherstellen, daß sich die zukünftige städtebauliche Gestaltung und Grünordnung an den traditionellen Merkmalen eines typischen schwäbischen Dorfes orientiert, womit die Ziele der Deisenhausener Dorferneuerung aufgegriffen werden. Es soll kein fremdartiges, nicht in den bisherigen Dorfcharakter integriertes neues Baugebiet entstehen.

### 2.2.2 **Lage**

Das Plangebiet umfaßt ca. 1,7 ha. Es liegt am nördlichen Rand des Siedlungsgebietes von Deisenhausen, überwiegend auf den Flurstücken Nr. 101 und 185. Der Südrand grenzt an das mit Wohngebäuden bestandene Gebiet. Nach Realisierung des vorliegenden Baugebietes wird sich die Siedlungsform des Ortsteiles Deisenhausen als kompaktes, in sich abgeschlossenes und abgerundetes Ortsbild zeigen, für das an diesem Standort keine Erweiterungen mehr geplant sind.



### **3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**

#### **3.1 Geländebeschaffenheit**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich über beide Hangseiten eines kleinen Tälchens entlang des Wassergrabens auf Flurstück Nr. 195/6. Das Baugebiet liegt in einem Höhenbereich zwischen 508 m und 590 m über NN. Dem Bebauungsplan liegt eine Geländehöhenaufnahme von Kling Consult zugrunde.

#### **3.2 Gegenwärtige Nutzung**

Die Flurstücke Nr. 101 und 185 werden derzeit landwirtschaftlich intensiv als Acker bzw. Wiese genutzt. Westlich entlang des Wassergrabens (Flurstück Nr. 195/6), der Richtung Norden ins Günztal entwässert, verläuft auf Flurstück Nr. 102 ein Anwandweg.

#### **3.3 Nutzung der angrenzenden Flächen**

Im Süden und Südwesten grenzt das Baugebiet an mit Einzelgebäuden bestandene Wohngebiete am Birkenweg, der Hochstraße bzw. dem Ahornweg. Zwischen dem Baugebiet am Ahornweg und dem vorliegenden Geltungsbereich verläuft in einem tobelartigen Geländeeinschnitt die Straße Richtung Ortsteil Nordhofen auf Flurstück Nr. 104. Die Böschung zum Baugebiet auf Flurstück Nr. 101 Richtung Osten ist durchgehend mit Gehölzen bewachsen.

Außerhalb des Baugebietes auf dessen Ostseite befindet sich auf Flurstück Nr. 184 ebenfalls eine keine Böschung mit z. T. abgeflachter Böschungskante im südlichen Verlauf.

Die Hangkanten, die das Baugebiet auf zwei Seiten umgrenzen, sind teilweise mit Gehölzen bewachsen. Durch die grünordnerischen Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung soll auf der Westseite und der Ostseite des Baugebiets ein Übergang zwischen der Eingrünung auf den privaten Baugrundstücken zu den beiden Böschungsbepflanzungen außerhalb des Geltungsbereiches entstehen. Die Ortsrandeingrünungen ergänzen und schützen damit die vorhandenen Hangkanten, wodurch deren ökologische Funktionsfähigkeit langfristig erhalten bleibt (vgl. Kap. Grünordnung).

Die nördliche und weiter östlich liegende Umgebung des Plangebietes wird landwirtschaftlich als Acker- oder Grünland genutzt. Es liegen keine Aussiedlerhöfe mit Tierhaltung in der Nähe des Baugebietes. Im Nordteil der Flur-Nr. 185 befindet sich ein landwirtschaftlich genutztes Gebäude (Schuppen) sowie ein Fahrsilo. Es ist beabsichtigt, das Fahrsilo nicht mehr zu bewirtschaften. Durch den Bebauungsplan entstehen keine Konflikte zwischen Wohnnutzung und Landwirtschaft.

### **4 Ortsplanerische und städtebauliche Gesichtspunkte**

Die Gestaltung des Bebauungsplanes wird im wesentlichen bestimmt durch die Abgrenzung der Nutzungen, der Topographie, dem Verlauf des Wassergrabens und dem der Er-



schließungsstraße. Die Festsetzung der Firstrichtungen soll soweit wie möglich eine höhenparallele Ausrichtung der Gebäude sicherstellen. Außerdem soll zum Ortsrand im Norden hin eine möglichst traufbündige Bebauung entstehen. Die geplante Bebauung fügt sich in die umgebende Bebauung im Süden und Südwesten ein. Dort herrschen einzelstehende Ein- oder Zweifamilienhäuser mit größeren Gartengrundstücken vor. Im Norden bildet das Baugebiet den neuen Ortsrand von Deisenhausen. Nach Fertigstellung der Bebauung zeigt sich das Siedlungsgebiet von Deisenhausen an dieser Stelle als in sich geschlossener Siedlungskörper, der aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes weitgehend ein- und durchgrünt ist.

Das gestalterische Leitbild für das Baugebiet „Durchgang“ orientiert sich am Charakter des ländlichen Raumes in Mittelschwaben. Der dort vorherrschende Haustyp ist ein längs gerichtetes, rechteckiges Gebäude mit einem nur geringen Dachüberstand, steileren Dachneigungen und Ziegeldächer in Rottönen (naturrot bis rotbraun). Die städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, z. B. Baukörper, Dachform, Dachneigung und Farbgebung, Dachmaterial, Gauben u. a. orientieren sich an diesem Leitbild. Damit die für Schwaben typischen rechteckigen und keine quadratischen Gebäude entstehen, setzt der Bebauungsplan für Hauptgebäude rechteckige Baukörper mit einem Giebel-/Traufverhältnis von mindestens 1:1,2 fest. Gleichzeitig schafft der Bebauungsplan durch Empfehlungen und Festsetzungen Raum für straßenbegleitende und platzbildende öffentliche Grünflächen. Die Fahrbahnbreite soll ca. 5,0 m nicht überschreiten, so daß am Rand ausreichend Platz für gestalterische, insbesondere grünordnerische Maßnahmen ist. Der öffentliche Raum soll als Aufenthalts- und Kommunikationsbereich genutzt werden (Möblierung durch Bänke, Bildstock u. a.). Der vorhandene Wassergraben wird gestalterisch aufgewertet durch das Anpflanzen eines gewässerbegleitenden Gehölzsaumes und somit stärker in das Erscheinungsbild des gesamten Baugebietes integriert.

Der Bebauungsplan setzt keine Garagenstandorte verbindlich fest, sondern enthält nur Empfehlungen für die Stellung der Garagen. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Durch den engen Baugrenzenverlauf im westlichen, nördlichen und östlichen Bereich, d. h. zum Ortsrand hin, soll versucht werden, eine möglichst einheitliche Gebäudestellung im hängigen Gelände zu bewirken.

Der Baugrenzenverlauf zur öffentlichen Straßen hin ist mit 5,0 m so gering wie möglich gewählt, damit die Garage möglichst nah an die Straße gebaut werden kann und demzufolge so wenig Freifläche wie unbedingt nötig überbaut wird. Gleichzeitig ist damit ausreichend Abstellfläche für mindestens einen PKW zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Garage gegeben. Grundsätzlich steht jedem Bauherrn frei, an welchen Standort im Grundstück die Garage und das Hauptgebäude innerhalb der Baugrenze errichtet wird. Angesichts des stark hängigen Geländes ist es nicht sinnvoll, bezüglich der Nebengebäude noch engere Festsetzungen bezüglich der Baugrenzen und der Stellung der Nebengebäude zu wählen. Ohnehin müssen die individuellen Bauwünsche jedes einzelnen stets angesichts der technischen Machbarkeit (Zufahrten, Höhenunterschiede, Exposition etc.) auf dem jeweiligen Grundstück überprüft werden. Aus ortsgestalterischen Gründen wird jedoch empfohlen, die Hauptgebäude möglichst nahe an die Straßen heranzubauen und möglichst keine einzelstehenden Nebengebäude an der Straßen zu realisieren. Es soll von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, die Garage in das Hauptgebäude zu integrieren oder möglichst an der Nordseite des Hauptgebäudes anzubauen. Diese Emp-



fehlungen dienen dem Ziel, ein ruhiges Siedlungsbild entstehen zu lassen. Allein mit der Führung der Nebengebäude entlang der Straße, die in der Regel viel niedriger sind als die Hauptgebäude, kann kein ruhiges, sondern nur ein unordentliches und unbefriedigendes Ortsbild entstehen.

Im WA 3 wird zur besseren Ausnutzung der Grundstückstiefen zwischen der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. der bachbegleitenden Grünfläche und dem Ortsrand eine giebelseitige Gebäudestellung festgesetzt. Damit wird auch das bestehende Straßenbild entlang der Straße „Im Grund“ südlichöstlich des Geltungsbereiches fortgesetzt.

Die Nachfrage nach Baugrundstücken sowie die bisherige Bautätigkeit in Deisenhausen zeigen, daß Doppelhausgrundstücke seltener nachgefragt werden. In Einzelfällen, insbesondere in Abhängigkeit von den Grundstücksgrößen und persönlichen Bauwünschen werden aber auch Doppelhäuser geplant. Da ihre Standorte heute nicht genau bestimmbar sind, sollen gemäß Bebauungsplan überall im Baugebiet unabhängig von der Topographie grundsätzlich auch Doppelhäuser zulässig sein.

Der Bebauungsplan trifft die Festsetzung, daß Geländeabgrabungen und Aufschüttungen das durch die Höhenlinien in der Planzeichnung festgelegte Gelände nicht mehr als 1,0 m verändern dürfen. Hieraus folgt, daß die maximalen Geländeänderungen an jedem Punkt des Geltungsbereiches bestimmbar sind. Damit ist im Rahmen des Bauantrages, wenn der genaue Standort eines Gebäudes und das Geländeniveau bekannt sind, nachweisbar, ob die Notwendigkeit eines Vollgeschosses im Untergeschoß besteht. In diesem Fall ist es ausnahmsweise zulässig, das Untergeschoß als Vollgeschoß zusätzlich zu den zwei weiteren Vollgeschossen auszubauen (U+IIa). Um im Bebauungsplan die Bereiche zu kennzeichnen, in denen 3 Vollgeschosse erforderlich sind, müßte der Bebauungsplan bereits die genauen Erdgeschoßfußbodenhöhen und die genauen Gebäudestandorte festsetzen, d. h. sehr enge Baugrenzen für die einzelnen Gebäude verbindlich regeln. Damit wäre der Spielraum für die Realisierung der verschiedenen Wünsche der Bauherren aber unnötig und in der Praxis nicht umsetzbar eingeengt. Der vorliegende Entwurf enthält bereits relativ enge Baufenster. § 31 Abs. 1 BauGB regelt, daß von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind. Bei der im vorliegenden Bebauungsplan enthaltenen Festsetzung, daß ein Untergeschoß als weiteres Vollgeschoß ausgeführt werden darf, sofern es der Geländeverlauf erfordert (U + IIa), handelt es sich um eine solche Ausnahme.

Damit die Gebäude nicht so hoch aus dem Gelände herausragen, wird auch die Sockelhöhe begrenzt.

## 5 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit ergänzt das Baugebiet die vorhandene Nutzung im nördlichen Teil von Deisenhausen. Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet einheitlich festgesetzt. Dadurch sollen im gesamten, noch vollständig neu zu bebauenden Gebiet gleichartige städtebauliche Rahmenbedingungen geschaffen werden.



## 6 Erschließung

Das Baugebiet wird im Südosten über die Straße „Im Grund“ sowie im Südwesten über die Hochstraße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Wohnbaugrundstücke auf Flurstück Nr. 185 nordöstlich des Wassergrabens werden über kleine Stichstraßen an die Erschließungsstraße angebunden.

Insgesamt wird die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche mit 8,0 m bzw. im Kurvenbereich aus verkehrstechnischen Gründen mit einer Aufweitung auf 9,0 m festgesetzt. Die Fahrbahnbreite soll jedoch 5,0 m nicht überschreiten und soll randlich durch Grünstreifen eingefasst werden. Damit wird im Rahmen der Ausführungsplanung die für den Kfz-Verkehr unbedingt erforderliche Straßenbreite auf ein Mindestmaß reduziert. Die endgültige Aufteilung des öffentlichen Straßenraumes in Straßenverkehrsfläche, Parkbuchten und Grünfläche erfolgt bei der Erschließungsplanung.

Die öffentliche Verkehrsfläche dient als Aufenthalts- und Kommunikationsbereich und soll im Rahmen der Erschließungsplanung entsprechend gestaltet werden (Reduzierung der Fahrbahnbreite auf das unbedingt erforderliche Maß, Straßenraumbegrünung, Möblierung (z. B. Bänke, Bildstock), Versickerungsfläche, Wasser u. ä.). Es ist auch darauf zu achten, daß, sofern überhaupt erforderlich, Gehwege und Bordsteinkanten kinder- und behindertengerecht angelegt werden.

## 7 Grünordnung

Die Fläche des Geltungsbereiches wird heute überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Acker oder Grünland genutzt. Am bestehenden Graben existiert heute kein gewässerbegleitender Saum von standortgerechten Bäumen oder Sträuchern.

Zur Integration des Baugebietes in die Landschaft und in das Ortsbild sowie zur optischen Aufwertung des Baugebietes wird entlang des nordwestlichen, nördlichen und östlichen Randes des Baugebietes „private Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – Ortsrandeingrünung“ festgesetzt. Dieser Grünstreifen für die Ortsrandeingrünung ergänzt die bestehenden Gehölzsäume auf den Böschungen zum Weg im Westen (Flurstück Nr. 104) sowie zur teilweise vorhandene Böschungsbepflanzung östlich des Geltungsbereiches.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsteht ein relativ kleines Wohngebiet für Einzel- bzw. Doppelhäuser mit verhältnismäßig großen Gartengrundstücken (GRZ max. 0,3). Die Festsetzungen entlang des Wassergrabens sichern das Anpflanzen eines gewässerbegleitenden Gehölzsaumes auf einer Breite von mindestens 5 m. Durch den engen Baugrenzenverlauf und die Pflanzgebote des Bebauungsplanes mit vielen höherwertigen Baum- und Strauchpflanzungen entsteht zumindest außerhalb der versiegelten Flächen eine ökologische Aufwertung im Vergleich zu der derzeit intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Diese Aufwertung ist dem Eingriff in Natur und Landschaft, die jede Bebauung unvermeidlich mit sich bringt, gegenüberzustellen. Es kann nicht von einem erheblichen Eingriff gesprochen werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleisten, daß den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege in diesem Bereich des Siedlungsgebietes von Deisenhausen in ausreichendem Maße Rechnung getragen



werden, so daß von der Anwendung der Eingriffsregelung abgesehen wird. Bei den gemäß Planzeichnung festgesetzten Pflanzdichten handelt es sich wie für Bebauungsplanfestsetzungen üblich um Mindestanforderungen aus bauleitplanerischer Sicht, damit die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend berücksichtigt sind. Für die tatsächliche Ausführung Pflanz- und langfristigen Pflegemaßnahmen im Rahmen der individuellen Gartengestaltung entlang des Ortsrandes werden größere Pflanzdichten empfohlen, insbesondere dort, wo kein Gehölzbestand angrenzt.

Der Abstand zwischen Bebauung und Hangkanten im Osten und Westen außerhalb des Geltungsbereiches ist ausreichend groß, um die Funktionsfähigkeit der Hangkantenbepflanzung zu schützen. Eine Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche an diesen Stellen als Schutzstreifen ist nicht erforderlich und könnte von der Gemeinde aufgrund der ungenügenden Zugänglichkeit über private Grundstücksflächen auch nicht ordnungsgemäß gepflegt werden.

Es wird darauf hingewiesen, daß die Hangflächen gleichermaßen wie der Wassergraben, an den auch private Grundstücksflächen angrenzen, wichtige ökologische Funktionen wahrnehmen, z. B. Graben als Rückzugsgebiet für Fauna und Flora, wichtiger Faktor zur Biotopvernetzung etc. Gräben sind u. a. unverzichtbare faunistische und floristische Ausbreitungs- und Vernetzungsbänder, deren Sicherung und Optimierung oberste naturschutzfachliche Zielvorgabe ist. Um diesem Ziel gerecht zu werden, trifft der Bebauungsplan auch zahlreiche Festsetzungen, insbesondere zur ökologischen Aufwertung des Grabens. Die zukünftigen Bewohner sollen bei ihren Bau-, Pflanz- und Pflegemaßnahmen besondere Sorgfalt walten lassen wegen den ökologisch besonderes wertvollen Nachbarflächen entlang des Graben und der Hangkanten. Weitere Festsetzungen zur Grünordnung sind auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Wichtig ist die tatsächliche Umsetzung und dauerhafte Pflege der Maßnahmen. Die Gemeinde wird im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen den Graben höherlegen und die erforderlichen Ausbau- und Bepflanzungsmaßnahmen durchführen.

Insbesondere bietet die Retentionsfläche im Norden eine gute Gelegenheit, hier naturnahe Elemente zu gestalten und zu entwickeln.

## 8 Ver- und Entsorgung und hydrogeologische Grundlagen zur Versickerung

Die Elektrizitätsversorgung des Baugebietes erfolgt durch das Überlandwerk Krumbach. Die Belieferung der Neubauten mit elektrischer Energie ist aus dem angrenzenden Niederspannungsnetz beabsichtigt. Für sämtlich Neubauten sind Kabelhausanschlüsse geplant.

Das Baugebiet wird an die mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgungsanlage der Wasserinteressengemeinschaft Deisenhausen angeschlossen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß des Baugebietes an die Abwasserentsorgungsanlage des Abwasserverbandes „Unteres Günztal“. Das Leitungssystem ist hydraulisch ausreichend dimensioniert. Das Baugebiet liegt innerhalb des Entwässerungsgebietes der Kanalisation. Die Entwässerung ist im Trennsystem vorgesehen.



Grundsätzlich wird empfohlen, soviel Niederschlagswasser wie möglich auf den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen zu nutzen bzw. zu versickern und damit nicht dem Trennsystem zuzuführen und aus dem Baugebiet abfließen zu lassen. Dies dient der Entlastung der Kanalisation, der Entlastung des Vorfluters bei Spitzenpegel, der Erhöhung der Neubildungsraten des Grundwassers und damit auch dem Hochwasserschutz, dem im Günztal große Bedeutung zukommt. Zusätzlich zum Trennsystem mit Regenrückhaltebecken wird empfohlen, auf den privaten Grundstücksflächen z. B. Zisternen zu konzipieren, um möglichst viel Wasser zurückzuhalten bzw. zu nutzen.

Es wird deshalb auch empfohlen, die Zufahrt zu den Garagen auf den privaten Grundstücksflächen mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfugen, Kiesbelag o. ä.) und die Bodenversiegelung so gering wie möglich zu halten.

Entsprechend dem Ziel einer nachhaltigen Planung wird das Niederschlagswasser aus dem Geltungsbereich nicht ungedrosselt in den Vorfluter abgeleitet. Soweit es nicht versickert werden kann, wird es zurückgehalten.

Zur Klärung der Versickerungsmöglichkeit des Niederschlagswassers wurde eine gutachterliche Stellungnahme durch Kling Consult erstellt (siehe Anlage). Im Ergebnis des Gutachtens wird festgestellt, daß aufgrund der Untergrundverhältnisse eine vollständige Versickerung nicht möglich ist. Im Zusammenhang mit dem vorhandenen Vorfluter (Graben) ist jedoch eine zeitverzögerte, gedrosselte Ableitung technisch möglich. Die Gemeinde hat sich für die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens nördlich des Wohnbaugebietes innerhalb des Geltungsbereiches entschieden. Der Bebauungsplan trifft hierfür die erforderlichen Festsetzungen, z. B. Fläche für die Regelung des Abwasserabflusses-Retentionsraum, Eingrünung dieser Fläche.

## 9 Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen 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	16.576	m <sup>2</sup>	100	%
öffentliche Verkehrsfläche	2.916	m <sup>2</sup>	17,6	%
davon Anwandweg	352	m <sup>2</sup>		
Grünfläche als Bestandteil von Verkehrs-				
sanlagen (G3)	259	m <sup>2</sup>		
restl. Straßenverkehrsfläche	2.305	m <sup>2</sup>		
Wasserfläche – Graben	385	m <sup>2</sup>	2,3	%
öffentliche Grünfläche – Eingrünung Retenti-				
onsfläche (G1)	250	m <sup>2</sup>	1,5	%
private Grünfläche – Uferschutz (G2)	419	m <sup>2</sup>	2,5	%
Fläche zur Regelung des Wasserabflusses	770	m <sup>2</sup>	4,6	%
Nettobauland	11.836	m <sup>2</sup>	71,4	%
maximale überbaubare Grundstücksfläche	3551	m <sup>2</sup>		
maximale Geschoßfläche	7102	m <sup>2</sup>		

**11 Kostenschätzung (ohne Rückhaltemaßnahmen Niederschlagswasser)**

Erschließungsstraßen neu:				
ca. 2.305 m <sup>2</sup> à ca. DM 180,00	netto	DM	414.900,00	
Wasserleitungen:				
ca. 260 lfm á ca. DM 250,00	netto	DM	65.000,00	
Abwasserkanal:				
ca. 300 lfm á ca. DM 1.200,00	netto	DM	360.000,00	
Straßenleuchten:				
ca. 10 St. á ca. DM 3.500,00	netto	DM	35.000,00	
Gesamt	netto	DM	874.900,00	
gerundet ca.	netto	DM	875.000,00	

**12 Beteiligte Träger öffentlicher Belange**

- 1 Abwasserverband „Unteres Günztal“, Ichenhausen \*)
- 2 Amt für Landwirtschaft und Ernährung, Krumbach
- 3 Bayerischer Bauernverband, Günzburg
- 4 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- 5 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Thierhaupten
- 6 Deutsche Telekom AG, Niederlassung Weilheim
- 7 Direktion für Ländliche Entwicklung, Krumbach
- 8 Erdgas Schwaben GmbH; Betriebsstelle Günzburg
- 9 Kreisbrandrat Landkreis Günzburg, Siegbert Wieser
- 10 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg (Süd), Ulrich Mayer
- 11 Landratsamt Günzburg \*)
- 12 Lech-Elektrizitätswerke Augsburg



- 13 Oberfinanzdirektion München, Landesbauabteilung
- 14 Oberfinanzdirektion München, Bundesvermögensverwaltung
- 15 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg
- 16 Regionalverband Donau-Iller, Neu-Ulm
- 17 Straßenbauamt Neu-Ulm
- 18 Überlandwerk Krumbach
- 19 Vermessungsamt Mindelheim
- 20 Wasserinteressengemeinschaft Deisenhausen
- 21 Wasserwirtschaftsamt Krumbach \*)
- 22 Wehrbereichsverwaltung VI, München

13 Anlage/Vorliegende Fachgutachten (an die mit \*) gekennzeichneten Träger öffentlicher Belange

Gutachterliche Stellungnahme zur Versickerung von Niederschlagswasser in den Baugebieten „Gschlacht“ und „Durchgang“, Deisenhausen; Kling Consult (Projekt-Nr. 01/5846/02) vom 2. Juli 1999 → Ablage in Registratur bei Beb.-Plan-Verfahren „Gschlacht“

14 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bebauungsplanvorentwurf vom 29. Juli 1999

Bebauungsplanentwurf vom 18. November 1999

Begründung vom 18. November 1999

15 Verfasser

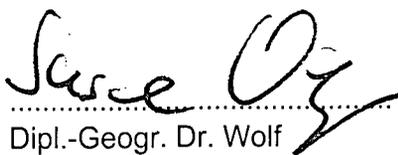
Abteilung Raumordnungsplanung

Krumbach, 18. November 1999 / 24. Januar 2000

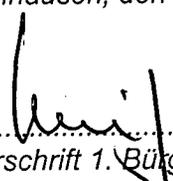
Abteilungsleiter:

  
Dipl.-Ing. Kanderske  
MITGLIED  
31509  
VEREINIGTE INGENIEURKAMMER BAU  
VEREINIGUNG  
DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

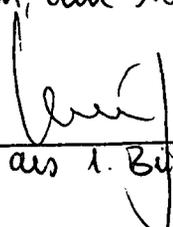
Bearbeiterin:

  
Dipl.-Geogr. Dr. Wolf

Deisenhausen, den 07. Juli 2000

  
Unterschrift 1. Bürgermeister

Deisenhausen, den 19. September 2000

  
Unterschrift des 1. Bürgermeisters