

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan für das Gebiet

"Schandäcker und Krautgarten"

Entwurfsverfasser: Landratsamt Günzburg, Kreisplanungsstelle

1. Allgemeines

Die Gemeinde Waltenhausen liegt im südlichen Teil des Landkreises Günzburg. Sie besteht aus den Ortsteilen Waltenhausen, Hairenbuch und Winzer. Waltenhausen gehört seit dem 1. Mai 1978 zur Verwaltungsgemeinschaft Krumbach. Das Krumbächlein durchfließt das Gemeindegebiet von Süden nach Norden. Waltenhausen ist über die Kreisstraße GZ 13 an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Am 31. Dezember 1982 zählte Waltenhausen 396 Einwohner. Der Ort ist fast ausschließlich landwirtschaftlich strukturiert. Den 33 landwirtschaftlichen Betrieben stehen nur 2 kleinere Handwerksbetriebe sowie 2 Einzelhandelsbetriebe gegenüber. Ein Entwicklungsplan für die Gemeinde besteht nicht.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Waltenhausen besitzt keinen Flächennutzungsplan. Der vorliegende Bebauungsplan reicht aus, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Ein Flächennutzungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich. Bereits im Jahre 1965 wurde für dieses Gebiet ein Bebauungsplanentwurf von Architekt Grose gefertigt, unter dessen Zugrundelegung bereits einige Häuser erstellt wurden. Diesem Entwurf folgte der von der Kreisplanungsstelle gefertigte Bebauungsplan aus dem Jahre 1979. Der Bebauungsplan wurde jetzt überarbeitet, um ihn den neuen Bedürfnissen anzupassen bzw. um formal-rechtliche Mängel auszuräumen.

Da es sich nur um geringfügige Änderungen handelt, die sich nur unwesentlich auf das Plangebiet auswirken, wird von einer erneuten Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.

### 3. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die Grundstücke befinden sich entweder im Besitz der Gemeinde oder sind bereits als bebaubare Grundstücke aufgeteilt.

### 4. Städtebauliche Gesichtspunkte

Das innerörtlich gelegene Baugebiet wurde der umgebenden Bebauung entsprechend verplant. Daher sind im Geltungsbereich ausschließlich freistehende Bauten vorgesehen. Die im Inneren des Gebietes maximal zulässige zweigeschossige Bauweise orientiert sich an der bestehenden Ortsstruktur. Gegen den Ortsrand zu sowie im östlichen Hangbereich sind nur noch eingeschossige Bauten zugelassen. Die Dachneigungen differieren zum Teil in den einzelnen Quartieren, um sich den bestehenden Bauten anzupassen. In der alten Ortslage überwiegt das Satteldach. Um in dieser innerörtlichen Bebauung die Verbundenheit zum Bestand zu unterstützen, werden nur Satteldächer zugelassen. Um gestelzte Baukörper und hohe ungestaltete Mauerflächen über den Fenstern zu vermeiden, wird die Trauf- und Kniestockhöhe begrenzt. Die festgesetzten Firstrichtungen orientieren sich an der Himmelsrichtung und am Lauf der Erschließungsstraßen. Ein Wechsel innerhalb der Bauzeilen ist nicht erwünscht. Um das bestehende Gelände auch nach der Bebauung noch ablesbar zu erhalten, darf die natürliche Geländeoberfläche nicht verändert werden. Weiterhin soll mit dieser Festsetzung vermieden werden, daß die Gebäude auf "Maulwurfshügeln" stehen und das Gelände terrassenartig abgestuft wird. Eine hangangepaßte Bauweise ist dadurch ermöglicht, daß die Gebäude talseits zweigeschossig errichtet werden. Bei flacher geneigtem Gelände kann sich dem Hang durch eine versetztgeschossige Bauweise angepaßt werden. Von den Festsetzungen über die Firstrichtungen und die Anzahl der Vollgeschosse können in begründeten Einzelfällen Ausnahmen zugelassen werden, wenn dies durch die örtlichen Gegebenheiten bedingt ist und das beabsichtigte Straßen- und Siedlungsbild nicht beeinträchtigt wird.

### 5. Lage, Größe und Beschaffenheit

#### 5.1 Lage

Das Baugebiet liegt am Südrand der Gemeinde und umfaßt großteils die alte Ortslage. Es erstreckt sich zu beiden Seiten des Krumbächleins. Die südlich der Kreisstraße GZ 13 gelegenen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände fällt im östlichen Teil bis zum Krumbächlein und ist im westlichen Bereich nahezu eben.

## 5.2 Größe

Der Geltungsbereich umfaßt ca. 6,64 ha. Er umfaßt die Grundstücke Fl.-Nrn. 148, 152, 153, 154, 155, 156, 159, 222, 224, 226, 227, 228, 229, 230, 230/1, 232, 233, 233/1, 233/2, 234, 340, 340/1 bis 340/17 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 24/1, 57/2, 146, 217, 219, 220, 221, 231, 235, 236, 237, 238, 239, 241, 242, 349.

## 5.3 Beschaffenheit

Das Gelände fällt im östlichen Bereich ca. 10 bis 15 % nach Westen. Das Gebiet dürfte grundwasserfrei sein und wird von Hochwasser nicht berührt. Mit dem Austreten von Schichtwasser ist zu rechnen. Als Baugrund wird nach einer normal mächtigen Humusschicht lehmiger Sand vermutet.

## 6. Beabsichtigte Verwertung des Geländes

Verkehrsflächen	1,12 ha	=	16,9 %
Wasserflächen	0,12 ha	=	1,8 %
öffentliche Grünflächen	0,64 ha	=	9,6 %
landwirtschaftliche Nutzfläche	0,48 ha	=	7,2 %
allgemeines Wohngebiet	4,28 ha	=	64,5 %
	<u>6,64 ha</u>	=	<u>100,0 %</u>
	=====		=====

Es sind 25 neue Wohneinheiten in 25 Wohngebäuden für ca. 70 Personen vorgesehen. Das ergibt mit 56 Personen in 20 bestehenden Wohneinheiten eine Wohndichte von 6,78 WE/ha bzw. 18,98 Personen/ha Bruttowohnbauland und 10,51 WE/ha bzw. 29,44 Personen/ha Nettowohnbauland.

## 7. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird zu 64,5 % als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt, wobei die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, da nach diesen kein Bedürfnis besteht.

8. Maß der baulichen Nutzung

Die nach § 17 BauNVO möglichen Grund- und Geschößflächenzahl werden für das Gebiet nicht voll ausgeschöpft. Gegen den Ortskern zu wurde eine verdichtete Bebauung gegenüber dem Ortsrand angestrebt. Demzufolge nimmt die GRZ und GFZ mit zunehmender Entfernung von der Ortsmitte ab. Die Geschößflächenzahl liegt auch bei eingeschossiger Bauweise höher als die Grundflächenzahl, da im Dachraum Wohnräume ausgebaut werden können, ohne daß das Dachgeschoß als Vollgeschoß zu werten ist. Durch die verminderten Grund- und Geschößflächenzahlen soll eine verdichtete Bebauung besonders am Ortsrand vermieden und eine weiträumige, dem übrigen Ort angeglichene Bebauung erreicht werden.

9. Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über bestehende Ortsstraßen, die an die Kreisstraße GZ 13 angeschlossen werden. Diese bestehenden Ortsstraßen sollen so ausgebaut werden, daß sie den zu erwartenden Verkehr aufnehmen können. So erhält die Haupterschließungsstraße eine Fahrbahnbreite von 6,0 m mit beidseitigen 1,5 m breiten Gehwegen. Die übrigen Straßen werden 5,5 m breit mit einseitigem 1,5 m breitem Gehweg ausgeführt. Einzelne Grundstücke werden über 4,5 m breite Wohnwege erschlossen. Wo es notwendig war, wurden Wendemöglichkeiten mit 12 bzw. 14 m Durchmesser geschaffen. Für den ruhenden Verkehr ist am Friedhof ein Parkplatz mit 25 Stellplätzen vorgesehen.

Die Erschließungskosten werden gem. Erschließungsbeitragssatzung zu 90 % auf die Anlieger umgelegt. Die restlichen 10 % trägt die Gemeinde. Die Straßen wurden teilweise bereits hergestellt und abgerechnet.

10. Folgekosten

Folgekosten treten durch die Ausweisung des Baugebietes nicht auf.

11. Ver- und Entsorgung

11.1 Trink- und Brauchwasser

Die Gemeinde Waltenhausen besitzt eine zentrale Wasserversorgungsanlage, die eine ausreichende Versorgung mit Trink- und Brauchwasser sicherstellt. Das Baugebiet kann ohne zusätzliche Maßnahmen daran angeschlossen und versorgt werden. Die Anschlußgebühren werden nach der gültigen Beitragssatzung erhoben.

### 11.2 Löschwasserversorgung

Innerhalb des Erschließungsgebietes werden Wasserleitungen mit entsprechendem Querschnitt verlegt. Löschwasser steht in ausreichendem Maße zur Verfügung. Die Anordnung der Hydranten wird mit dem Kreisbrandrat abgestimmt.

### 11.3 Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Waltenhausen besitzt noch keine zentrale Abwasserbeseitigungsanlage. Eine vom Ing.-Büro Otto, Günzburg, im Auftrag der Gemeinde Waltenhausen erstellte Planung sieht den Anschluß des Baugebietes an den städtischen Kanal Krumbach vor.

Anschlußgebühren werden nach der gütlichen Beitragssatzung erhoben.

### 11.4 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch das Überlandwerk Krumbach sichergestellt. Andere Energieträger stehen nicht zur Verfügung.

## 12. Schutzmaßnahmen

### 12.1 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 Lärmemittelen nicht vorhanden sind, wurde auf Lärmschutzmaßnahmen verzichtet.

### 12.2 Natur- und Landschaftsschutz

Um das Baugebiet harmonisch in die Landschaft einzufügen und einen weichen Übergang zu den anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu erhalten, wurde ein Pflanzgebot innerhalb des Baugebietes festgesetzt. Die Bepflanzung mit bodenständigen

Gehölzen ist erwünscht. Die erhaltenswerten Bäume und Baumgruppen sind im Bebauungsplan als solche gekennzeichnet. Auf eine Ortsrandeingrünung wurde verzichtet, da eine solche durch die natürlichen Gegebenheiten bereits existiert und die an die freie Natur angrenzenden Flächen als öffentliche Grünflächen benutzt werden. Die Eingrünung des Spielplatzes wird in Abstimmung mit dem Kreisfachberater für Gartenbau mit bodenständigen Gehölz erfolgen.

### 12.3 Gewässerschutz

Zur Freihaltung des Bachufers wurde ein Streifen von ca. 6 m Breite mit einem Geh- und Fahrrecht für den Gewässerschutz festgesetzt. Dieser Streifen darf nicht mit Einfriedungen versehen werden.

### 12.4 Kinderspielplätze

Für das Baugebiet wurde ein ca. 500 qm großer Kinderspielplatz eingeplant. Der Spielplatz soll den 6- bis 12-jährigen Kindern dienen und wird mit unfallsicherem Spielgerät ausgestattet.

### 12.5 Hinweis auf landwirtschaftliche Nutzung

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und Betrieben können, besonders bei Inversionswetterlagen, zeitweise Beeinträchtigungen im Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden.

Aufgestellt:  
Landratsamt Günzburg, Kreisplanungsstelle  
24. Februar 1989

  
Müller