

KLING CONSULT INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN MBH

BURGAUER STRASSE 30

8908 KRUMBACH

TEL.: 08282/94-0

SÜDWEST, OT **BEBAUUNGSPLAN**  
**UNTERWIESENBACH** 2. ÄNDERUNG

und Erweiterung

GEMEINDE WIESENBACH

PROJEKT-NR. : 61/91124

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

"UNTERWIESENBACH SÜDWEST"

2. ÄNDERUNG

GEMEINDE WIESENBACH

1. Aufstellungsverfahren

1.1. Aufstellungsbeschuß

Der Gemeinderat der Gemeinde Wiesenbach hat in seiner Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes "Unterwiesenbach Südwest - 2. Änderung" beschlossen und am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

1.2. Bebauungsplanvorentwurf

In der Sitzung vom 17.07.1991 beschloß der Gemeinderat, dem Bebauungsplanvorentwurf zuzustimmen.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung fand in Form einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes in der Zeit vom 05.08.1991 bis 23.08.1991 in der VG Krumbach statt.

Den Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 22.07.1991 bis 23.08.1991 Gelegenheit gegeben, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen.

1.3. Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom 17.10.1991 beschloß der Gemeinderat, dem Bebauungsplanentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungbeschuß).

Die öffentliche Auslegung wurde am 31.10.1991 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplanentwurf lag vom 11.11.1991 bis 13.12.1991 in der VG Krumbach öffentlich aus.

Den Trägern der öffentlichen Belange wurde in der Zeit vom 30.10.1991 bis 13.12.1991 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.4. Satzungsbeschuß

Der Gemeinderat der Gemeinde Wiesenbach hat am 16.01.1992 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

## 2. Einfügung in die Bauleitungsplanung der Gemeinde Wiesenbach

### 2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Wiesenbach verfügt über keinen Flächennutzungsplan. Bebauungspläne reichen aus, die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde zu steuern.

### 2.2 Bebauungsplan

#### 2.2.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Im Ortsteil Unterwiesenbach der Gemeinde Wiesenbach ist mit dem Bebauungsplan "Südwest" ca. 1980 mit der Erschließung und Entwicklung eines Baugebietes begonnen worden. Aufgrund neuerer städtebaulicher Vorstellungen erwies es sich als zweckmäßig, den Querschnitt der im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen zu verringern. Insbesondere wird auf einen eigenen Gehweg verzichtet. Die Querschnittverringerung der Erschließungsstraßen ist aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens in der Gemeinde sinnvoll. Hinzu kommt, daß die betreffenden Straßen sich in Randlage des Gemeindegebietes befinden.

Der mittelfristige Bedarf der Gemeinde an weiteren Wohnbauflächen soll ebenfalls mit dieser Bebauungsplanänderung befriedigt werden. Das Baugebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes Wiesenbach Südwest ist weitgehend bebaut. Weitere Bauanträge liegen vor. Mit der jetzt vorgenommenen Erweiterung des Baugebietes um 11 Wohnbaugrundstücke ist der längerfristige Bedarf des Ortsteiles Unterwiesenbach gedeckt.

## 3. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Die geplante Baugebietserweiterung schließt sich nördlich und westlich an das vorhandene Neubaugebiet an. Es liegt damit am West- bzw. Nordwestrand des Ortsteiles. Die für die Erweiterung des Baugebietes vorgesehen Flächen werden derzeit landwirtschaftlich als Grünland bzw. Ackerland genutzt.

Das Gelände steigt nach Norden leicht an. Das Relief wird durch Höhenlinien dargestellt, die dem Bebauungsplan "Südwest" vom 05.08.1975 entnommen sind.

## 4. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen

Im Bereich des vorgesehenen Baugebietes befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, die im Agrarleitplan als landwirtschaftliche Vorrangflächen ausgewiesen wurden. Der unbedingt notwendige Umfang der zusätzlichen Schaffung von Bauland in der Gemeinde wurde im Bebauungsplan "Südwest", 2. Änderung festgelegt.

Die Ausweitung der Bebauung fügt sich in den vorhandenen Bebauungsplan "Südwest" ein und rundet ihn ab. Die Inanspruchnahme dieser landwirtschaftlichen Vorrangflächen ist für die organische Weiterentwicklung der Gemeinde erforderlich. Die Grundstücke am südwestlichen Ortsrand schließen ebenso wie die nördlich des Klosterweges (Hohlweg) gelegenen Baugrundstücke an die vorhandene Bebauung an. Wie aus dem ursprünglichen Bebauungsplan "Südwest" hervorgeht, ist bereits ein Teil des Flurstückes 204 (ein etwa 90 m breites und 30 m tiefes Teilstück im Südosten des Flurstückes) als Baugebiet ausgewiesen. Der jetzige Bebauungsplan "Südwest", 2. Änderung setzt diese Bebauung in westlicher Richtung fort. Die Gemeinde Wiesenbach beabsichtigt, die gesamte südliche Teilfläche des Flurstücks 204 zu erwerben. Die Restfläche des Flurstücks 204 erhält damit einen Zuschnitt, der durchaus noch landwirtschaftlich bewirtschaftbar ist. Die Baulücken innerhalb der vorhandenen Bebauung werden darüber hinaus in Zukunft schnell bebaut werden, nachdem mit dieser Bebauungsplanänderung die Erschließung für diese Baugrundstücke neu geregelt werden soll.

#### 5. Erschließung

Das Baugebiet wird über die vorhandenen Erschließungsstraßen erschlossen. Das System der Erschließungsstraßen wird in Verlängerung des Amselweges nach Norden und durch den Ausbau des nördlichen Feldweges im Bereich westlich der Einmündung des Amselweges vervollständigt.

Da aufgrund der Ortsrandlage des Baugebietes Durchgangsverkehr nicht auftritt, ist mit einer insgesamt sehr geringen Verkehrsdichte zu rechnen. Der Bebauungsplan schlägt aus diesem Grunde in Übereinstimmung mit entsprechenden Richtlinien und Empfehlungen der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern vor, daß für die Erschließung des Baugebietes gemischte Verkehrsflächen mit einer Breite von 5 m (6 m beim nördlichen Feldwegausbau) ausreichend sind. Die Erfahrung zeigt, daß in gemischten Verkehrsflächen eine gleichberechtigte Nutzung durch Kraftfahrer und Fußgänger im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme möglich ist. Eigene Gehwege sind für die Erschließungsstraßen deshalb nicht erforderlich.

#### 6. Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte / Kinderspielplatz

Die Festsetzungen über die Gestaltung der Gebäude sowie die Bauweise, Geschoßflächenzahl, Dachneigung etc. wurden weitgehend dem vorhandenen Bebauungsplan angepaßt, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten. Ein Kinderspielplatz wird nicht als notwendig erachtet, da Kleinkinder unter Aufsicht auf Privatflächen spielen. Größere Kinder finden in der Umgebung ausreichend Spiel- und Bolzmöglichkeiten.

## 7. Grünordnungsmaßnahmen

Nach Norden und nach Westen stellt das Baugebiet den Abschluß der Bebauung des Ortsteiles dar. Der neue Ortsrand wird mit einem 5 m breiten privaten Grundstücksstreifen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern als nördliche und westliche Ortsrandeingrünung abgeschlossen. Die hier anzupflanzenden Arten sind in der Bebauungsplansatzung festgesetzt.

Entlang der nördlichen Erschließungsstraße (auszubauender Feldweg) sind auf den öffentlichen Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen Baumanpflanzungen festgesetzt. Hiermit soll der Straßenraum dieser Erschließungsstraße gefaßt werden.

Für die Gebäude auf der Westseite des Geltungsbereiches ist je Baugrundstück ebenfalls das Anpflanzen von standortheimischen Bäumen auf privaten Grundstücksflächen festgesetzt.

## 8. Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Baugebietes ist mit keiner Beeinträchtigung durch Straßenverkehrslärmimmissionen zu rechnen.

Wie bei Baugebieten in ländlichen Bereichen üblich, kann eine Lärm- und Geruchsbelästigung aufgrund der Nutzung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht ausgeschlossen werden.

## 9. Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird an die mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes der Wiesenbach- Gruppe angeschlossen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluß des Baugebietes an die Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserzweckverbandes Unteres Günztal. Ein Nachweis über die hydraulische Leistungsfähigkeit des bestehenden weiterführenden Abwassernetzes wurde von der Geschäftsstelle des Abwasserzweckverbandes angefordert. Bedenken wegen mangelnder hydraulischer Leistungsfähigkeit bestehen nicht. Die Abwasserentsorgungsanlagen innerhalb des Baugebietes werden entsprechend den einschlägigen Richtlinien, DIN-Normen und den allgemein anerkannten Regeln der Technik hergestellt.

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch das ÜWK Krumbach vorgenommen.

Der Anschluß der Neubauten erfolgt über Erdkabel.

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. Wo immer möglich, sollte eine breitflächige Versickerung über die Ränder befestigter Flächen erfolgen. Dies könnte z. B. 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 der befestigten Flächen möglich ist. Die Aufbringung einer durchlässigen Befestigung (Pflaster) käme dem entgegen.

Das Baugebiet liegt im Grundwassereinzugsgebiet / Wasserschutzgebiet (Zone III) der öffentlichen Wasserversorgung. Deshalb ist das anfallende Niederschlagswasser von Straßen und Verkehrsflächen entsprechend der Richtlinien für Straßenbau in Wasserschutzgebieten zu sammeln und abzuleiten. Die Entwässerungsleitungen sind vor Inbetriebnahme durch Druckproben und wiederkehrend alle 5 Jahre durch geeignete Verfahren zu überprüfen. Die Schutzgebietsverordnung für das Wasserschutzgebiet ist einzuhalten.

#### 10. Brandschutz

Das Hydratennetz ist nach dem Merkblatt des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereines des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf hierzu ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Auf die Einhaltung der DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" ist zu achten.

#### 11. Planungsstatistik

Gesamtfläche	ca.	12.060 m <sup>2</sup>	100 %
Verkehrsfläche	ca.	2.430 m <sup>2</sup>	20,1 %
öffentliche und private Grünflächen	ca.	2.350 m <sup>2</sup>	19,5 %
Nettobauland	ca.	7.280 m <sup>2</sup>	60,4 %
überbaubare Grundstücksfläche	ca.	1.820 m <sup>2</sup>	
max. Geschoßfläche	ca.	3.640 m <sup>2</sup>	

12. Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes12.1 Erschließungsmaßnahmen

Erschließungsstraßen, ca. 2.150 m <sup>2</sup> á 155,00 DM/m <sup>2</sup>	334.335,00 DM
öffentliche Grünflächen, ca. 1.565 m <sup>2</sup> á 35,00 DM/m <sup>2</sup>	54.775,00 DM
Abwasserkanal, ca. 360 lfm. á 1.000,00 DM/m <sup>2</sup>	360.000,00 DM
Straßenbeleuchtung, ca. 8 Straßenleuchten á 3.500,00 DM/ Stück	28.000,00 DM
Wasserversorgung, ca. 360 lfm. á 450,00 DM/lfm	102.000,00 DM
	-----
	939.110,00 DM
	rd. 1.000.000,00 DM
	=====

12.2 Bodenordnungsmaßnahmen

Zur Herstellung der Baugrundstücke ist eine Baulandumlegung erforderlich. Sie kann in einem freiwilligen Verfahren durchgeführt werden.

13. Träger öffentlicher Belange

Am Aufstellungsverfahren für diesen Bebauungsplan wurden folgende Träger öffentlicher Belange beteiligt:

Abwasserverband Unteres Günztal Ichenhausen	1702
Amt für Landwirtschaft Krumbach	1240
Bayerischer Bauernverband Günzburg	1230
Flurbereinigungsdirektion Krumbach	1130
Kreisbrandrat Siegbert Wieser	1111
Kreisheimatpfleger Ullrich Mayer	1301
Landratsamt Günzburg	1005
Oberfinanzdirektion München, Landesvermögens- und Bauabteilung	1280
Oberfinanzdirektion München, Bundesvermögensverwaltung	1281
Oberpostdirektion München, Bereich Telekom	1825
Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde	1001
Regionalverband Donau-Iller, Neu-Ulm	1100
Vermessungsamt Günzburg	1320
Wasserwirtschaftsamt Krumbach	1110
Wehrbereichsverwaltung VI	1220
Zweckverband Wasserversorgung Wiesenbach- Gruppe	1838
Überlandwerk Krumbach	1780

14. Bestandteile des Bebauungsplanes

Bebauungsplanvorentwurf vom 17.07.1991

1. Bebauungsplanentwurf vom 17.10.1991

2. Bebauungsplanentwurf vom 16.01.1992

Begründung vom 16.01.1992

15. Entwurfsverfasser

Kling Consult  
Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH  
Burgauer Straße 30  
8908 Krumbach

Tel.: 08282/940

Krumbach, 16.01.1992  
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Kanderske

Wiesenbach, den .....-3. APR. 92.....

*Biel*

.....  
Unterschrift 1. Bürgermeister