

BEBAUUNGSPLAN

'BACHFELD'

OBERWIESENBACH

GEMEINDE WIESENBACH

BEGRÜNDUNG

v. 28.05.1997

zur - B-Planfertigung -

i.d. Fassung v. 28.05.97

PLANUNGSBÜRO SAUTNER

DIPL.-ING.(FH) A. SAUTNER
OBERRIEDER STR. 1
86488 BREITENTHAL
TEL. 08282/2810 FAX 61454

Breitenthal 28.05.97

1. Aufstellungsverfahren § 2 (1)

1.1 Aufstellungsbeschuß

Der Gemeinderat der Gemeinde Wiesenbach hat in seiner Sitzung vom 19.10.95 die Aufstellung des Bebauungsplanes 'Bachfeld' im OT Oberwiesenbach beschlossen und ortsüblich im Mitteilungsblatt 09.02.95 bekanntgemacht.

1.2 Plankonzept Bebauungsplanvorentwurf

In der Sitzung vom 25.01.96 beschloß der Gemeinderat, dem Bebauungsplanvorentwurf i.d. Fassung v. 18.01.96 zuzustimmen.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 4 (1) des Bebauungsplanvorentwurfes wurde in der Zeit vom 04.03.96... bis 09.04.96... in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Krumbach Kapellengasse 17, durch öffentl. Auslegung des B-Planvorentwurfs durchgeführt; ortsüblich bekanntgegeben im Mitteilungsblatt Nr. 01/1996..... Den Trägern öffentlicher Belange wurde i.d. Zeit vom 15.02.96 - 01.04.96 Gelegenheit gegeben, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen.

1.3 Bebauungsplanentwurf § 9

In der Sitzung vom 25.01.96... beschloß der Gemeinderat, dem Bebauungsplanentwurf i.d. Fassung vom 18.01.96 zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschuß).

Die öffentliche Auslegung wurde am 04.03.96... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplanentwurf lag vom 04.03.96... bis 09.04.96... in der VG Krumbach öffentlich aus.

Den Trägern öffentlicher Belange wurde in der selben Zeit Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

In der Sitzung vom 05.12.96 beschloß der Gemeinderat, dem geänderten Bebauungsplanentwurf i. d. Fassung vom 25.11.96 zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschuß).

Die öffentliche Auslegung wurde am 13.12.96... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplanvorentwurf lag vom 23.12.96... bis 24.01.97... in der VG Krumbach öffentlich aus.

Den Trägern öffentlicher Belange die eine Stellungnahme abgegeben haben, wurde in der selben Zeit Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

In der Sitzung vom 27.02.97 beschloß der Gemeinderat, dem geänderten Bebauungsplanentwurf i. d. Fassung vom 27.02.97 zuzustimmen (Billigungs - und Auslegungsbeschuß).

Die öffentliche Auslegung wurde am 07.03.97 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplanvorentwurf lag vom 17.03.97 bis 18.04.97 in der VG Krumbach öffentlich aus.

Den Trägern öffentlicher Belange die eine Stellungnahme abgegeben haben, wurde in der selben Zeit Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.4 Satzungsbeschuß

Der Gemeinderat der Gemeinde Wiesenbach hat am 28.05.97 den Bebauungsplan als Satzung Beschlossen.

1.5 Inkrafttreten des Bebauungsplanes § 12

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung als Satzung inkraft und wird allgemein verbindlich.

2. **Einführung in die Bauleitplanung der Gemeinde Wiesenbach**

2.1 Entwicklung

Die Gemeinde Wiesenbach verfügt über keinen Flächennutzungsplan.

2.2 Bedarf - Dimensionierung

Die Gde. Wiesenbach hat für alle 3 OT, Unterwiesenbach, Oberwiesenbach und Oberegg einen dringenden Bedarf an Wohnbaugrundstücken. Die Restgrundstücke im Baugebiet Unterwiesenbach stehen für den nächsten Zeitraum nicht zur Verfügung. Dieses Bauland ist in privatem Besitz und wird vom Eigentümer nicht verkauft. Die Gemeinde hat dazu keine Einwirkungsmöglichkeit, es mußte sogar eine Stundung der Erschließungsbeiträge erfolgen weil der Besitzer ausführender Landwirt ist.

Wohnbaugrundstücke können nicht mehr innerhalb der Ortsbereiche aller 3 Ortsteile -Oberwiesenbach, Unterwiesenbach und Oberegg- geschaffen werden.

Der erwähnte Bedarf resultiert aus konkreten Nachfragen nach Wohnbaugrundstücken für Interessenten aus allen drei Ortsteilen. Das Baugebiet dient zur Deckung des Wohnraumbedarfes aller drei Ortsteile der Gde. Wiesenbach. Die Dimensionierung auf 22 Bauplätze hält die Gemeinde doch für angemessen und zukunftsorientiert zumal ein Teil des Bedarfs von den derzeitigen Grundstückseigentümern vorweggenommen wird.

Lt. Beschluß vom 14.11.96 erwirbt die Gemeinde 8 Bauplätze und verfügt somit über mehr als 1/3 der Nettobaulandfläche.

2.3 Bedarfs - Statistik

In den letzten 10 Jahren sind in der Gemeinde Wiesenbach 40 Wohngebäude erstellt worden. Dieser Bedarf wird sich in den zukünftigen Jahren fortsetzen, daraus resultiert, daß die Ausweisung von 22 Bauplätzen das Wohnungsbauvolumen für einen Zeitraum v. 5 - 6 Jahren decken wird, und somit die Maßnahme siedlungspolitisch und ortsplanerisch sinnvoll und notwendig ist.

3. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Das geplante Baugebiet liegt am nordwestl. Ortshang vom OT Oberwiesenbach und schließt direkt an die bestehende Bebauung an. Derzeit besteht das Planungsgebiet aus landwirtschaftlichen Nutzflächen (Grünland). Es sind zwar Standorte mit günstigen Erzeugungsbedingungen, nach dem Agrarleitplan für Bayern, jedoch kann eine Inanspruchnahme dieser Grundstücke aus dem Rückgang der landw. Nutzbetriebe hergeleitet werden.

Der landw. Betrieb der Fl.Nr. 83 ist stillgelegt; auf Fl.Nr. 84 befindet sich kein landw. Betrieb. Die Bebauung des Platzes Nr. 13 liegt zwar nahe am landw. Betrieb der Fl.Nr. 1, deshalb erfolgt der Hinweis, daß eine Bebauung dieses Platzes auch nach § 34 BBauG (Baulücke) -ohne Ausweisung eines Baugebietes- möglich ist.

Die Bebauung des Platzes Nr. 11 ist vom Betreiber der Landwirtschaft von Fl.Nr. 1 erwünscht, er behält die Bauplatzfläche zur Eigenbedarfsbebauung für sich zurück, dadurch ergibt sich kein Interessenkonflikt für andere.

Im Norden und Westen grenzen an das geplante Baugebiet landw. Nutzflächen an.

4. Erschließung

Das Baugebiet wird vom Osten her über die Hauptstr. (Kreisstr. GZ 6) erschlossen. Die Erschließungsstraße selbst wird in einer sog. offenen Schleife mit Stichstr. durch das Baugebiet geführt. Die halbrunde Trassenführung der Erschließungsstraße erwirkt eine gewisse Verkehrsberuhigung.

Am Ende der Stichstraße wird ein Wendehammer Regelmaß $d=12m$ (Wendeanlagentyp 3) angelegt für 3-achsige Müllfahrzeuge. Auf einen Wendekreis ($d=18m$) kann aufgrund der relativ kurzen Stichstraße (ca. 45m) verzichtet werden, eine derartige Wendeanlage würde die angrenzenden Bauplätze negativ beeinträchtigen, weil dort schon enge Baugrenzen gefaßt werden mußten.

Die westlich gelegenen landwirtschaftlichen Grundstücke sind über die Verlegung des Feldweges an den Nordrand des Baugebietes nach wie vor erreichbar. Die Verlegung erfolgt um ca. 25 m und zieht keinen wesentl. Umweg nach sich.

Die Erschließungsstraße innerhalb des Baugebietes ist mit einer Gesamtbreite von 5.50 m einschließlich Gehweg und Seitenstreifen festgesetzt. Der Kinderspielplatz wird durch einen Fußweg zur Erschließungsstraße erreicht.

5. Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die städtebauliche Ordnung des Baugebietes nach den Bedürfnissen der zukünftigen Nutzer zu ordnen und zu sichern.

Die Linienführung der Erschließungsstraße in der ovalen Form soll zu einer angemessenen Fahrweise beitragen. Die Ausweisung einer "30-km-Zone" wird empfohlen.

Die Situierung der Gebäude erfolgt hangparallel. Die Firstrichtung der Gebäude a.d. Hauptstraße wird an der Firstrichtung der Gebäude des Bestandes orientiert. Die westliche Baugrenze wird 14 m von der B-Plangrenze nach Osten gerückt um die Bebauung der oberen Hangkante zu vermeiden.

Es werden grundsätzlich 2 Vollgeschosse festgesetzt, wobei das 2. Vollgeschosß im Dachraum liegen muß. (IIa)

Die Häuser 1, 13 und 21 können zweigeschoßig (II, Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze) erstellt werden, um das Ortsbild und den Ortscharakter entlang der Kreisstraße fortzuführen, und die Möglichkeit zu schaffen, einige Bauplätze mit 2-geschoßiger Bauweise zu bebauen.

Es wird eine Geschosßflächenzahl (GFZ) von 0,6 und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt um einer möglichst kleinteiligen noch dörflichen Bebauung gerecht zu werden.

Bezügl. Sockelhöhe werden detaillierte und gezielte Festsetzungen festgelegt, so daß die Höhenlage der Gebäude in die Hanglage eingebunden wird und hangseitig die Kellergeschosse nicht übergebührend aus dem Gelände ragen. Es wird festgelegt, daß im Keller kein Vollgeschosß entstehen darf.

6. Grünordnungsmaßnahmen

Nach Norden und Westen stellt das Baugebiet den neuen Ortsrand von Oberwiesenbach dar. Zur Eingrünung ist im Westen eine 8 m breite Fläche und im Osten eine 6 m breite Fläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen nach Pflanzliste festgesetzt.

Für die Anpflanzungen entlang der Feldwege ist ein Mindestabstand von 2 m zur Feldweggrenze einzuhalten.

Die Gestaltung soll als zweireihige Baum- Strauchhecke erfolgen. Auf ca. 20% der Länge kann sie vollständig unterbrochen werden, hier ist dann ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Alternativ kann auch eine Obstbaumreihe aus Hochstämmen bewährter Sorten gepflanzt werden. (Abstand ca. 8 m). Diese Pflanzung ist durch einzelne Strauchgruppen zu ergänzen. Die Bebauungsgrenze wird im Westen um weitere 6 m zurückgenommen um eine Bebauung auf der oberen Hangkante zu vermeiden. Im Osten wird die Baugrenze um weitere 2 m zurückgenommen.

Zur Eingrünung des öffentlichen Straßenraumes innerhalb des Baugebietes sind straßenraumbezogene Standorte zum Anpflanzen von großkronigen, hochstämmigen und standortgerechten Laubbäumen festgesetzt worden. Ferner ist je Grundstück die Bindung für die Anpflanzung von mind. 1-2 Großbäumen festgesetzt worden.

Die Gestaltung der Durchgrünung sollte insgesamt parallel zu den Hangkanten verstärkt werden.

Die zu verwendenden Arten sind in der Satzung und Pflanzenliste festgesetzt.

Der Baumbestand (auch Obstbäume) ist dort zu erhalten, wo er nicht mit Bebauungen tangiert.

7. Immissionsschutz

Der landw. Betrieb auf Fl.Nr. 1 ist der einzige praktizierende Betrieb, der noch das anschl. Baugebiet tangiert; eine Nutzungserweiterung und -vergrößerung ist nicht vorgesehen. Die Unterschreitung des Abstandes zur Wohnbebauung von Platz Nr. 11 ergibt keinen Interessenskonflikt, weil hier Eigenbedarf geregelt ist und es ist ferner zu rechnen, daß die Viehhaltung eingestellt wird.

Es ist mit vorhandenen (auf Fl. Nr. 1) und evtl. zukünftigen Standorten von Fahrsiloanlagen zu rechnen.

Wie in einem Baugebiet am Rand einer ländlich strukturierten Gemeinde üblich, können im gesamten Geltungsbereich Lärm- und Geruchsbelästigungen durch die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftl. Nutzflächen und angrenzenden ldw. Betrieben nicht ausgeschlossen werden. Sie sind entschädigungslos hinzunehmen. Im Interesse des Umweltschutzes sind unnötige Bodenversiegelungen unbedingt zu vermeiden.

8. Ver- und Entsorgung, Entwässerung

Das Baugebiet wird an die mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Wiesenbachgruppe Wiesenbach, angeschlossen.

Hinweis:

Das Kanalnetz vom OT Oberwiesenbach ist an den Hauptsammler angeschlossen und wird der Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserzweckverbandes Unteres Günztal zugeführt.

Das geplante Gebiet liegt teilweise außerhalb des Entwässerungsgebietes. Nachteilige Auswirkungen auf die bestehende Kanalisation sind jedoch nicht zu erwarten, da das Gebiet am Ende des Ortsnetzes eingeleitet wird. Die technische Anschlußmöglichkeit ist gegeben, da der Ortskanal mit dem Regenüberlaufbecken bei der Ausführung weiter nach Norden geführt wurden.

Alle Teile der Abwasserentsorgungsanlage und der Wasserversorgung innerhalb des Bebauungsplangebietes sind entsprechend den einschlägigen Richtlinien, DIN-Normen und den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik zu bemessen und auszuführen.

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 oder in anliegende Grünstreifen erfolgt und so zur Versickerung gelangt. Die Aufbringung einer durchlässigen Befestigung (Pflaster u. s. w.) käme dem entgegen.

Aus Wasserwirtschaftl. Sicht sind bei geeignetem Untergrund, Niederschlagswässer von Dachflächen in Sickerschächten zu versickern.

Bei punktueller Versickerung (> 1.000 m²) ist rechtzeitig ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Von kleineren Flächen abfließendem Wassers wird im Rahmen der Baugenemigung behandelt.

Die landw. Grundstücke im westlichen Bereich des Bebauungsplanes werden durch das künftige Baugebiet entwässert. Es ist dafür zu sorgen, daß die Entwässerungsleitungen (Drainagen) gefaßt und ordnungsgemäß weitergeleitet werden.

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch die Überlandwerke Krumbach gewährleistet. Es ist vorgesehen, die Baugrundstücke mittels Erdkabel einer neu zu erstellenden Trafostation mit elektr. Energie zu versorgen. Kabelverteilungsschränke werden an den Grundstücksgrenzen in erforderlicher Anzahl errichtet ohne die öffentl. Verkehrsflächen zu beeinträchtigen.

Straßenbeleuchtungsanlagen werden nach den Richtlinien des ÜWK errichtet. Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich.

9. Planungsstatistik

9.1	Gesamtfläche:	ca.	24.376 qm	100,00 %
9.2	Verkehrsfläche:	ca.	2.262 qm	9,28 %
9.3	Spielplatz:	ca.	871 qm	3,57 %
9.4	öffentl. Grünfläche nur für Neubepflanzung	ca.	391 qm	1,61 %
9.5	Nettobauland	ca.	20.956 qm	85,54 %

10. Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

10.1 Erschließungsmaßnahmen

Kostenschätzung

Erschließungsstraße b = 5,5 m

2226 qm 120,-- 267.500,-- DM

Wendeanlage Typ 3 20.000,-- DM

Straßenbeleuchtung

10 Stck 3.800,-- 38.000,-- DM

325.500,-- DM

+ 15 % Mwst 48.825,-- DM

374.325,-- DM

90 % der Kosten werden nach der Erschließungs- und Beitragssatzung umgelegt.

10.2 Wasserversorgung

410 m 220,-- 90.200,-- DM

+ 15 % Mwst 13.530,-- DM

103.730,-- DM

10.3 Kanalisation

Mischsystem

410 m 700,-- 287.000,-- DM

+ 15 % Mwst 43.050,-- DM

330.050,-- DM

Umlegung der Kosten nach der jeweils
gültigen Beitrags- und Gebührensatzung.

10.4 Neubepflanzung öffentl. Flächen mit ca. 6 Großbäumen 8.000,-- DM

10.5 Spielplatz

Bepflanzung und Ausstattung 20.000,-- DM

+ 15 % Mwst 3.000,-- DM

Die Kosten für den Spielplatz ändern 23.000,-- DM ca. 25.000,-- DM

sich je nach Ausstattung.

ca. 841.000,-- DM

Die Ermittlung der zu erwartenden Kosten ist nach
dem derzeitigen Preisniveau erfolgt.

10.6 Bodenordnungsmaßnahmen

Zur Herstellung von bebaubaren Einzelgrundstücken ist eine Bodenordnung notwendig. Es wird eine Baulandumlegung unter Bildung eines sog. 'Umlegungsausschußes' durchgeführt.

11. Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bay. Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches anzubauen. Der Löschwasserbedarf hierzu ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bay. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" ist zu achten.

12. Träger öffentlicher Belange

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

1. Landratsamt Günzburg, An der Kapuzinermauer 1, 89312 Günzburg
2. Amt für Landwirtschaft und Ernährung, Jahnstr. 4, 86381 Krumbach
3. Abwasserzweckverband Unteres Günztal, Postfach 1, 89332 Ichenhausen
4. Bayerischer Bauernverband Günzburg, Otto-Geiselhart-Str. 1, 89312 Günzburg
5. Überlandwerk Krumbach, Postfach 1363, 86381 Krumbach
6. Wasserwirtschaftsamt Krumbach, Postfach 1364, 86371 Krumbach
7. Vermessungsamt Mindelheim, Memminger Str. 18, 87719 Mindelheim
8. Straßenbauamt Neu-Ulm, Postfach 2109, 89211 Neu-Ulm
9. Regionalverband Donau-Isar, Insel 14, 89231 Neu-Ulm
10. Regierung v. Schwaben, Höhere Landesplanungsbeh., Fronhof 10, 86152 Augsburg
11. Direktion für Ländliche Entwicklung, Postfach 1163, 86379 Krumbach
12. Kreisheimatpfleger Ulrich Mayer, St.-Sebastian-Str. 3, 86470 Thannhausen
13. Kreisbrandrat Siegbert Wieser im LRA Günzburg, A.d. Kapuzinerm. 1, 89312 Günzburg
14. Bundesvermögensamt, Postfach 101366, 86003 Augsburg
15. Oberfinanzdirektion München, Landesbauabteilung, Sophienstr. 6, 80333 München
16. Deutsche Bundespost Telekom, Postfach 200016, 80324 München
17. Kreisjugendring Günzburg, Krankenhausstr. 38, 89312 Günzburg
18. Staatl. Gesundheitsamt, Otto-Geiselhart Str. 7, 89312 Günzburg
19. Zweckverband zur Wasserversorgung der Wiesenbachgruppe
Vors. A. Müller Dorfstr. 11, 86519 Wiesenbach-Oberegg

13. Bestandteile des Bebauungsplanes

Bebauungsplanvorentwurf vom 18.01.96

Bebauungsplanentwurf i.d. Fassung v. 25.11.1996

Bebauungsplanentwurf i. d. Fassung v. 27.02.1997