

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan-Entwurf "Lauseler Grund" im
Ortsteil Unterbleichen

1. Allgemeines

Unterbleichen bildet seit dem 1.5.1978 zusammen mit Oberbleichen und Deisenhausen die Einheitsgemeinde Deisenhausen, die Entfernung nach dort beträgt ca. 3 km. Die Einheitsgemeinde Deisenhausen gehört zur VG Krumbach, dorthin beträgt die Entfernung ca. 5 km. Unterbleichen gehört zum Nahbereich des Mittelzentrums Krumbach.

Der Ort entwickelte sich auf der östlichen Hochterrasse des Günztals, die Günz fließt ca. 800 m vom Ortskern vorbei. Die durchschnittliche Höhenlage des Ortes beträgt ca. 510 m ü. NN. Über die Kreisstraße Gz 6 und die Bundesstraße 16 ist Unterbleichen an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Unterbleichen zählte am 31.12.1975 232 Einwohner. Der Ort ist überwiegend landwirtschaftlich strukturiert. 29 landwirtschaftlichen Betrieben stehen 8 Handwerksbetriebe und 2 Einzelhandelsgeschäfte gegenüber.

Unterbleichen gehört zum Schulverband Deisenhausen. Die ehem. Schule in Unterbleichen wird z.Zt. in einen Kindergarten umgebaut. Ein Entwicklungsplan für die Gemeinde besteht nicht.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Deisenhausen besitzt keinen Flächennutzungsplan und auch noch keinen Bebauungsplan für den Ortsteil Unterbleichen. Der vorliegende Bebauungsplan reicht aus, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Ein Flächennutzungsplan ist somit gemäß § 2.2 BBauG nicht erforderlich. Bereits im Jahre 1972 wurde für dieses Gebiet ein Bebauungsplan-Entwurf von Arch. Grose gefertigt, unter dessen Zugrundelegung bereits mehrere Häuser erstellt wurden. Der Entwurf wurde jetzt überarbeitet und den neuen Bedürfnissen und gesetzlichen Erfordernissen angepaßt.

Die gemäß § 2a Abs. 2 BBauG vorgeschriebene Bürgerbeteiligung hat am 8. Mai 1980 stattgefunden.

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes war erforderlich, weil die noch verfügbaren erschlossenen Flächen für den Bedarf an Baugrundstücken in den nächsten Jahren nicht ausreichen und um die bereits begonnene Bebauung in dem Gebiet zu regeln. Die Erschließung des Baugebietes soll dazu beitragen, ein Abwandern der wohnungssuchenden einheimischen Bevölkerung zu vermeiden. Darüber hinaus ist mit weiteren Bauwilligen aus dem Einzugsbereich des Mittelzentrums Krumbach zu rechnen.

4. Städtebauliche Gesichtspunkte

Im Geltungsbereich sind ausschließlich freistehende Einfamilienhäuser in max. 2-geschossiger Bauweise vorgesehen. Damit paßt sich das neue Baugebiet der Bauweise und dem dörflichen Charakter des Altdorfes an. Die Dachneigung wird auf 25-35 Grad festgesetzt und soll so eine Mittlerfunktion zwischen den älteren Gebäuden mit steileren Dächern und der zur Zeit von den Bauwerbern gewünschten Bauweise mit flachgeneigten Dächern übernehmen. Zudem wird mit den flacheren Dächern ein besserer Übergang am Ortsrand zur freien Landschaft erreicht. In der alten Ortslage und der umliegenden Bebauung überwiegt das Satteldach. Um eine einheitliche und ausgeglichene Dachlandschaft zu erhalten, werden nur Satteldächer im Neubaugebiet zugelassen. Um gestelzte Baukörper und hohe, ungestaltete Mauerflächen über den Fenstern zu vermeiden, wird die Trauf- und Kniestockhöhe beschränkt. Um das bestehende Gelände auch nach der Bebauung noch ablesbar zu erhalten, darf die natürliche Geländeoberfläche nicht verändert werden. Weiterhin soll mit dieser Festsetzung verhindert werden, daß die Gebäude auf "Maulwurfshügeln" stehen und das Gelände terrassenartig abgestuft wird. Eine hangangepaßte Bauweise ist dadurch ermöglicht, daß das Gebäude talseits 2-geschossig errichtet wird. Bei flacher geneigtem Gelände kann sich dem Hang durch eine versetztgeschossige Bauweise angepaßt werden. Die Gebäudestellung bzw. Firstrichtung richtet sich nach dem Geländeverlauf und den Erschließungsstraßen. Ein Wechsel innerhalb der Bauzeilen ist nicht erwünscht.

5. Lage, Größe und Beschaffenheit

5.1 Lage

Das Baugebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Unterbleichen. Es grenzt direkt an die bestehende Bebauung an. Die weiteren umgebenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

5.2 Größe

Der Geltungsbereich umfaßt ca. 3,60 ha. Er beinhaltet die Grundstücke Fl.-Nr. 6, 6/1, 7/3, 7/4, 7/6, 68/1, 68/2, 77/1, 77/2, 77/3, 77/4, 77/5, 77/6; sowie Teilflächen der Fl. Nr. 7/5, 56, 66, 69, 75, 76.

5.3 Beschaffenheit

Das Gelände steigt von der Kreisstraße aus nach Norden und Süden relativ stark an, es wird von Hochwasser nicht berührt und dürfte im für Wohnbauten fraglichen Teil grundwasserfrei sein. Ob Hangwasser ansteht, müßte örtlich untersucht werden. Es wird angenommen, daß nach einer schwachen Humusschicht sandiger Lehm ansteht.

6. Beabsichtigte Verwertung des Geländes

| | | |
|-----------------------------|---------|--------|
| Verkehrsflächen | 0,75 ha | 20,8% |
| Allgemeines Wohngebiet | 2,80 ha | 77,8% |
| Restflächen im Sichtdreieck | 0,05 ha | 1,4% |
| | 3,6 ha | 100,0% |

Es sind 12 neue Wohneinheiten in 12 Wohngebäuden für ca. 34 Personen vorgesehen. Das ergibt mit 11 Wohneinheiten in 11 bestehenden Gebäuden eine Wohndichte von 6,40 WE/ha Bruttowohnbauland bzw. 8,21 WE/ha Nettowohnbauland. Eine weitere Verdichtung wird in diesem ländlichen Raum nicht angestrebt.

7. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird zu 79% als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt, um den bestehenden Gebietscharakter zu erhalten und ein Erweitern der landwirtschaftlichen Betriebe in diesen Bereich zu verhindern. Deshalb, und weil kein weiteres Bedürfnis dafür vorliegt, werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.

8. Maß der baulichen Nutzung

Die nach § 17 BauNVO mögliche Grund- und Geschosßflächenzahl wird für das Gebiet nicht voll ausgeschöpft. Dadurch soll eine verdichtete Bebauung verhindert und eine weiträumige, dem übrigen Ort angeglichene Bebauung erreicht werden.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

10. Erschließung

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über drei Straßen, die bei km 13.130 und km 13.205 von der Kreisstraße GZ 6 nach rechts bzw. links abzweigen. Die Erschließungsstraßen wurden so breit vorgesehen, daß sie den zu erwartenden Verkehr aufnehmen können. (5,5 m Fahrbahnbreite und einseitiger 1,5 m breiter Gehweg).

11. Erschließungskosten

Nach dem derzeitigen Stand werden die Erschließungskosten für die neu zu schaffenden Straßen voraussichtlich betragen:

| | | | | |
|--|---------------------|---|---------|------------------|
| 11.1 Straßenverkehrsfläche einschl. Grunderwerb (ohne Kreisstraße) | 3100 m ² | à | 70,-- | = 217 000,- |
| 11.2 Straßenentwässerung | 400 m ² | à | 60,-- | = 24 000,- |
| 11.3 Straßenbeleuchtung | 8 Lampen | à | 2500,-- | = 20 000,- |
| | | | | <u>261 000,-</u> |

Die Erschließungskosten werden gemäß der Erschließungsbeitragsatzung zu 90 % auf die Anlieger umgelegt. Die restlichen 10 % trägt die Gemeinde Deisenhausen. Hinweise auf weitere Kosten für die Ver- und Entsorgung der Grundstücke siehe Ziff. 13.

12. Folgekosten

Folgekosten treten durch die Ausweisung des relativ kleine Baugebiets voraussichtlich nicht auf.

13. Ver- und Entsorgung

13.1 Trink- und Brauchwasser

Die Gemeinde Deisenhausen ist Mitglied des Wasserzweckverbandes "Günztalgruppe". Die Versorgung von Ober- und Unterbleichen ist durch den Teilbereich "Wiesenbachgruppe" sichergestellt. Der Anschluß des Gebietes ist bereits erfolgt. Anschlußgebühren werden nach der gültigen Satzung erhoben.

13.2 Löschwasserversorgung

Innerhalb des Baugebiets sind Leitungen mit entsprechendem Querschnitt verlegt worden. Löschwasser steht in ausreichendem Maß zur Verfügung. Die benötigten Hydranten sind bereits vorhanden.

13.3 Abwasserbeseitigung

Deisenhausen ist Mitglied des Abwasserverbandes "Unteres Günztal". Die Planung für das Gemeindegebiet Unterbleichen ist abgeschlossen. Mit dem Bau des Hauptsammlers im Günztal wird 1979 gerechnet. Das Baugebiet ist in die Planung bereits einbezogen und wird umgehend angeschlossen. Anschlußgebühren werden nach der gültigen Satzung erhoben.

13.4 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch das Überlandwerk Krumbach sichergestellt. Weitere Energieträger sind nicht verfügbar.

14. Schutzmaßnahmen

14.1 Lärmschutz

Da der Dauerschallpegel bei Nacht um 3 dB(A) überschritten wird, sollen im Abstand bis zu 50 m zur GZ 6 Kinder- und Ruheräume nicht zur GZ 6 hin angeordnet werden. Die Entfernung zur B 16 ist zu groß (200 m), als daß Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Andere Lärmerzeuger sind nicht vorhanden.

14.2 Natur- und Landschaftsschutz

Um das Baugebiet harmonisch in die Landschaft einzufügen und einen weichen Übergang zu den anschließenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen zu erhalten, wurde an den neu entstehenden Ortsrändern eine 5 - 6 m breite Ortsrandeingrünung mit bodenständigem Gehölz und ca. 20 % Baumanteil festgesetzt. Innerhalb dieser Zone dürfen buntblättrige Ziergehölze nicht verwendet werden, um am Ortsrand keinen landschaftsfremden Bewuchs zu erhalten. Weiterhin wurde durch ein Pflanzgebot innerhalb der Grundstücke eine weitgehende Durchgrünung des Gebiets angestrebt und ein Übergang zur freien Landschaft hergestellt.

14.3 Kinderspielplätze

Aufgrund der Ortsrandlage des Gebiets und der Größe der einzelnen Baugrundstücke wurde auf einen Kinderspielplatz verzichtet.

14.4 Hinweis auf landwirtschaftliche Nutzflächen

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



Deisenhausen, den 30.9.1980

Schmid

Bürgermeister