

G E M E I N D E   D E I S E N H A U S E N

Bebauungsplan

"Am Wiesengrund"

BEGRÜNDUNG

Planfertiger:      Freie Architekten  
                         Georg Linder + Dieter Lattner  
                         Dillinger Str. 18  
                         8870 Günzburg  
                         Tel. 08221/4041

Fassung vom:      02.05.1988

Gemeinde Deisenhausen

Schmid  
Bürgermeister

## 1. Allgemeine Situation

Die Gemeinde Deisenhausen liegt im südlichen Teil des Landkreises Günzburg, welcher dem bayerischen Teil der Region 15 (Donau-Iller) angehört. Der Gemeinde selbst ist im Regionalplan keine zentral-örtliche Bedeutung zugewiesen. Das nächstgelegene Mittelzentrum Krumbach ist ca. 4 km entfernt; Deisenhausen gehört zu dessen Nahbereich. Über die Staatsstraße 2019 ist Deisenhausen an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen.

Deisenhausen liegt am östlichen Ufer des Günztales und hat eine gesunde Ortsstruktur aus landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben, Gewerbebetrieben und Wohngebäuden. Deisenhausen besitzt z.Zt. ca. 1320 Einwohner. ✓

## 2. Planungsrecht

### 2.1 Flächennutzungsplan

Das Gebiet "Am Wiesengrund" liegt im räumlichen Geltungsbereich des, unter Auflagen, genehmigten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Deisenhausen. Das zu überbauende Gebiet ist in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan.

### 2.2 Bürgerbeteiligung - Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplan hat gemäß § 3 und § 4 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegen.

## 3. Aufstellungsbegründung

Die Bebauungspläne "Ost" und "Hochstraße" enden im Osten mit einer Erschließungsstraße. Da diese Straße bereits in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen ausgewiesen ist, lag es nahe, auch die östliche Straßenzeile zu bebauen. Durch diese Bebauung können die Gesamterschließungskosten für das Gebiet gesenkt werden, da sich die zu verteilenden Kosten auf eine größere Fläche beziehen.

Aus diesen Gründen wurde der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan aufgestellt.

Der Bebauungsplan wurde vom Landratsamt Günzburg genehmigt und mit der Bekanntmachung der Genehmigung rechtsverbindlich.

Nach der Genehmigung des Bebauungsplanes stellte sich heraus, daß die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nicht den Wünschen der Bauwerber in diesem Gebiet entsprachen. Die Festsetzung einer 5,0 m breiten Ortsrandeingrünung wurde als zu starke Einengung empfunden. Da eine schmalere Ortsrandeingrünung bei entsprechender Bepflanzung ihren Zweck immer noch erfüllt, kam die Gemeinde nach Abwägung der einzelnen Belange zu dem Ergebnis, daß die Interessen der Grundstückseigentümer höher einzustufen seien, als die ursprüngliche Breite der Ortsrandeingrünung. Deshalb wurde die Ortsrandeingrünung auf ein Maß von mindestens 3,0 m reduziert.

Deswegen konnte dann auch die Baugrenze weiter nach Nordosten verlegt werden. Hierdurch wird den Bauwerbern ein größerer Spielraum eingeräumt.

Ebenso wurde der Geltungsbereich im Bereich der zwei Grundstücke südlich der mittleren Straße (Fl.-Nr. 190) um ca. 8,00 m nach Osten vergrößert.

Auf Wunsch der Bauherren wurde von der ursprünglichen städtebaulichen Konzeption durchgehend giebelständiger Bebauung Abstand genommen und im südlichen Bereich des Baugebietes eine traufständige Bebauung ermöglicht.

Um den derzeitigen Wunsch nach stärker geneigten Dächern nachzukommen, wurde die Festsetzung der Dachneigung auf eine Spanne von 30 - 38° erweitert.

Die Änderungen sind städtebaulich vertretbar und haben keinen Einfluß auf die Grundkonzeption des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan in der nun vorliegenden Form stellt eine Weiterführung des vor dem 1. Juli 1987 eingeleiteten Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Wiesengrund" dar.

Mit Inkrafttreten des neuen Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.05.1988 tritt der alte Bebauungsplan in der Fassung vom 05.10.1982 außer Kraft.

#### 4. Städtebauliche Begründung

Mit der hier vorliegenden Bauzeile sollen die Baugebiete "Ost" und "Hochstraße" ihren Abschluß nach Osten finden. Die Bebauung dient der Abrundung des Ortsrandes.

Um eine weitgehende gestalterische Angleichung an die benachbarten Baugebiete zu erreichen, wurden die Gestaltungsfestsetzungen wie in den Nachbargebieten übernommen.

Am Ortsrand soll jedoch nur eine eingeschossige Bebauung stattfinden. Daher wurden im Bebauungsplan nur eingeschossige Einzelhäuser zugelassen, deren Dächer eine Neigung von 30 - 38° aufweisen müssen.

Um den neu entstehenden Ortsrand besser in die freie Landschaft einzubinden, wurde an der Ostgrenze des Baugebietes eine Ortsrandeingußung von mindestens 3,0 m Breite mit einem Pflanzgebot bodenständiger Gehölze belegt. Die gewünschten Pflanzenarten wurden als unverbindlicher Pflanzvorschlag in den Bebauungsplan aufgenommen.

Um die natürliche Eigenart des Geländes auch nach der Bebauung noch ablesbar zu erhalten, wurde vorgeschrieben, daß Aufschüttungen und Abgrabungen in diesem Bereich nicht zulässig sind. Ausnahmen werden nur für Terrassen bis max. 30 qm Gesamtfläche zugelassen.

## 5. Angaben zum Baugebiet

### 5.1 Erschließung

#### 5.1.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Gebietes erfolgt über die bereits in den angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen festgesetzte Straße. Um die Möglichkeit einer späteren Erweiterung nach Osten offen zu halten, wurde der mittlere Feldweg für die Anlage einer Straße von 6,0 m Breite mit einseitigem 1,5 m breitem Gehweg vorgesehen. Der im Norden befindliche Feldweg wurde senkrecht auf die gegenüber einmündende Erschließungsstraße verlegt, so daß an dieser Stelle ein weiterer Bauplatz entstand.

#### 5.1.2 Wasserversorgung

Die Gemeinde Deisenhausen besitzt eine eigene Wasserversorgungsanlage. Das Baugebiet kann daran angeschlossen werden. Gebühren werden nach der gemeindlichen Satzung erhoben. Die Löschwasserversorgung ist in der Menge ausreichend, die Anordnung der Hydranten wird mit dem Kreisbrandrat abgestimmt.

#### 5.1.3 Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Deisenhausen ist Mitglied des Abwasserzweckverbandes "Oberes Günztal". Der Bau der Hauptsammler ist abgeschlossen. Das Baugebiet kann ohne weiteres über diese Stränge entsorgt werden. Anschlußgebühren werden nach der Satzung erhoben.

5.1.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Überlandwerke Krumbach.

5.2 Bodenverhältnisse

Als Baugrund ist nach einer normalmächtigen Humusschicht mit bindigen Böden zu rechnen. Das Gebiet dürfte grundwasserfrei sein. Genaue Untersuchungen liegen nicht vor.

5.3 Besitzverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Die Gemeinde hat in Vorverhandlungen bereits die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer ermittelt. Das Gebiet wird kurzfristig zur Bebauung stehen.

5.4 Einwirkungen auf das Baugebiet

Auf das Baugebiet wirken keine Immissionen ein, die Schutzvorkehrungen notwendig machen würden. Der im Südosten liegende landwirtschaftliche Betrieb beeinflusst die Bauten nicht stärker als im gegenüberliegenden bereits rechtsverbindlich ausgewiesenen Gebiet. Schutzmaßnahmen wurden daher nicht vorgesehen.

6. Nutzung des Baugebietes

6.1 Art der Nutzung

Das Baugebiet wurde als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassenen Ausnahmen wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zugelassen, da nach diesen kein Bedürfnis besteht.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die in § 17 BauNVO angegebenen Höchstwerte wurden im Baugebiet nicht voll ausgeschöpft. Dies geschah deshalb, um in dieser Ortsrandlage keine verdichtete Bebauung entstehen zu lassen.

6.3 Bauweise

Im Planbereich wurden wegen der Ortsrandlage nur eingeschossige Einzelhäuser zugelassen.

7. Planungsstatistik

7.1 Geltungsbereich

Das Baugebiet umfaßt die Grundstücke Flurstücks-Nr. 185, 189 und 192 bzw. Teilflächen davon.

7.2 Gebietsgröße

Die Größe des Baugebietes beträgt ca. 1,16 ha.

7.3 Geländeausnutzung

Allgemeines Wohngebiet	1,13 ha	=	97 %
Verkehrsflächen	0,03 ha	=	3 %

8. Kosten

8.1 Erschließungskosten

Die Erschließungskosten für dieses Gebiet lassen sich nicht gesondert errechnen. Die Erschließung ist nur im Zusammenhang mit dem benachbarten Baugebieten zu sehen und senkt die Erschließungskosten für das Gesamtgebiet.

Die Erschließungskosten werden gemäß der gemeindlichen Satzung auf die Anlieger umgelegt.

8.2 Folgekosten

sind nicht zu erwarten.