

KLING CONSULT INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN MBH

BURGAUER STRASSE 30

8908 KRUMBACH

TEL.: 08282/94-0

**BEBAUUNGSPLAN**  
**„AN DER HOCHSTRASSE II“**

**GEMEINDE DEISENHAUSEN**

PROJEKT-NR. : 61/91051

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

"AN DER HOCHSTRASSE II",

GEMEINDE DEISENHAUSEN

1. Aufstellungsverfahren

1.1. Aufstellungsbeschuß

Der Gemeinderat der Gemeinde Deisenhausen hat in seiner Sitzung vom ...25. APR. 91... die Aufstellung des Bebauungsplanes "An der Hochstraße II" beschlossen und am ..17. MAI.91.... ortsüblich bekanntgemacht.

1.2. Bebauungsplanvorentwurf

In der Sitzung vom 25.04.1991 beschloß der Gemeinderat, dem Bebauungsplanvorentwurf zuzustimmen.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung fand in Form einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes in der Zeit vom 21.05.1991 bis 03.06.1991 in der VG Krumbach statt.

Den Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 02.05.1991 bis 03.06.1991 Gelegenheit gegeben, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen.

1.3. Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom 18.07.1991 beschloß der Marktgemeinderat, dem Bebauungsplanentwurf zuzustimmen (Billings- und Auslegungsbeschuß).

Die öffentliche Auslegung wurde am 26.07.1991 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplanentwurf lag vom 05.08.1991. bis 05.09.1991 in der VG Krumbach öffentlich aus.

Den Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 24.07.1991 bis 05.09.1991 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.4. Satzungsbeschuß

Der Gemeinderat der Gemeinde Deisenhausen hat am 26.09.1991 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

## 2. Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde Deisenhausen

### 2.1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Deisenhausen verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan wurde aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Die Bauflächen des Bebauungsplanes sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt.

### 2.2. Bebauungsplan

#### 2.2.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung

In der Gemeinde Deisenhausen besteht ein weiterer Bedarf an Wohnbaugrundstücken. Konkrete Bauanfragen für Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes liegen bereits vor. Der Bebauungsplan befriedigt den aktuellen Bedarf an Wohnbaugrundstücken innerhalb der Gemeinde.

## 3. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Das geplante Baugebiet schließt sich nördlich an eine bestehende Einzelhausbebauung an. Es liegt an der Oststeite des Günztales auf einer Terrasse des Riedelhanges. Unmittelbar westlich des Baugebietes fällt der Riedelhang steil ins Günztal ab. Im westlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes läuft eine nach Norden reichende abgesetzte Terrasse des Riedelhanges aus. Nördlich des Baugebietes erstrecken sich landwirtschaftliche Nutzflächen, Grünlandnutzung. Auf der Ostseite des Baugebietes verläuft ein Feldweg, weiter östlich schließen sich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an.

## 4. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen

Im Bereich des vorgesehenen Baugebietes befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen mit günstigen Erzeugungsbedingungen. Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen durch dieses Baugebiet ist bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung ausreichend abgewogen worden. Das Baugebiet nimmt nicht mehr landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch, als es der Flächennutzungsplan darstellt, damit ist der unbedingt erforderliche Umfang festgelegt.

## 5. Erschließung

Das Baugebiet wird über die Hochstraße erschlossen. Im Bereich der Einmündung des Haldenweges in die Hochstraße führt eine Erschließungsstichstraße in das Baugebiet.

Die Erschließungsstichstraße innerhalb des Baugebietes wird mit einer Breite von 5,75 m und einem Wendepunkt mit 18 m Durchmesser angelegt. Sie wird als gemischt genutzte Verkehrsfläche ohne eigene Gehwege ausgebaut. Ein Fahrbahnstreifen von 4,5 m Breite wird mit einem Asphaltbelag und einer Pflasterzeile als Abschluß befestigt. Die Randbereiche auf beiden Seiten dieser befestigten Fläche sollen als wasserdurchlässige Magerrasenbereiche ausgebaut werden.

## 6. Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

Ziel der städtebaulichen Gestaltung des kleinen Baugebietes ist es, eine lockere, raumbildende Gruppierung der Gebäude im Bereich der Wendepunkte, die das Zentrum des Baugebietes darstellt, zu erreichen.

Durch die weiteren gestalterischen Festsetzungen sollen Elemente einer landschaftsgerechten Bauweise festgesetzt werden.

Um hohe Baukörper an der nördlichen Bauzeile, die den Abschluß der Bebauung von Deisenhausen bildet, zu vermeiden, wird hier eine max. Sockelhöhe von 0,5 m festgesetzt.

## 7. Grünordnungsmaßnahmen / Biotope / Wald mit Sonderfunktionen

Nach Norden hin wird das Baugebiet mit einem 6 m breiten privaten Grundstücksstreifen zur Anpflanzung von Baumheistern und Sträuchern als nördliche Ortsrandeingrünung abgeschlossen.

Durch die gestaffelte Anpflanzung der nördlichen Ortsrandeingrünung mit Sträuchern und Baumheistern wird der Grenzabstand des Bayerischen Nachbarrechts von 4 m bei mehr als 2 m hohen Bäumen bzw. von 0,5 m bei Sträuchern, die kleiner als 2 m sind, eingehalten.

Im westlichen Bereich, in dem die Terrasse des Riedelhanges ausläuft, befindet sich ein Rankenbewuchs. Dieser Bewuchs ist zu erhalten. Auf der Ostseite des Baugebietes im Bereich der Böschung zur Hochstraße ist auf öffentlicher Fläche ebenfalls eine Eingrünung aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzupflanzen.

Westlich des Baugebietes befindet sich Wald mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild sowie die Biotope 62 und 63. Durch den Abstand, den die Bebauung einhält, sind keine Beeinträchtigungen für diese Landschaftselemente zu erwarten.

Die im Westen gelegene auslaufende Terrasse selber ist von Bebauung freizuhalten. Im Sinne einer naturnahen Einbindung des Baugebietes in die Landschaft ist die hier vorhandene Grünlandnutzung beizubehalten, das Grünland sollte jedoch nur extensiv genutzt werden.

Innerhalb des Baugebietes sind auf privaten Grundstücksflächen Standorte zum Anpflanzen von großkronigen und hochstämmigen Laubbäumen vorgesehen. Hiermit ist eine Eingrünung des Straßenraumes des Baugebietes gewährleistet.

#### 8. Waldabstand

Der Randbereich des Hangwaldes im Westen besteht aus Sträuchern und Laubbäumen, sowie einem größeren Baum westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (ca. 25 m Höhe) (nordwestlich des westlichsten Gebäudes).

Das erste Haus an der Westseite des Baugebietes besitzt mindestens 17 m Abstand vom Waldrand.

Da die Windwurfgefahr bei Laubmischwald in der Regel gering ist und es sich nur um einen größeren Baum handelt, durch den eine potentielle Windwurfgefahr besteht, ist auch aus Gründen der Wirtschaftlichkeit bei Ausweisung von Bauland der Abstand zwischen Baugrenze des Bebauungsplanes und Waldrand als ausreichend anzusehen. Zudem ist zwischen Waldrand und Baugrenze eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landwirtschaft (extensive Grünlandnutzung) als Puffer vorgesehen.

Der jeweilige Hausbesitzer sollte eine Haftungsausschlußerklärung unterzeichnen.

Die Gebäude des Baugebietes sollten an den Kaminen mit einer Schutzvorrichtung gegen Funkenflug ausgestattet werden.

#### 9. Immissionsschutz

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

Wie bei Baugebieten im ländlichen Bereichen üblich, können Lärm- und Geruchsbelästigungen aufgrund der Nutzung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht ausgeschlossen werden.

#### 10. Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird an die mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Deisenhausen angeschlossen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluß des Baugebietes an die Abwasserbeseitigungsanlagen der Gemeinde. Deisenhausen ist Mitglied des Abwasserzweckverbandes Unteres Günztal. Das weiterführende Abwassernetz ist hydraulisch ausreichend leistungsfähig. Die Abwasserentsorgungsanlagen innerhalb des Baugebietes werden entsprechend den einschlägigen Richtlinien hergestellt.

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch das Überlandwerk Krumbach vorgenommen.

Niederschlagswasser von Dachflächen sollte durch Versickerung beseitigt werden. Ebenso sollte Niederschlagswasser von befestigten Flächen durch breitflächige Versickerung über den Rand der befestigten Flächen beseitigt werden. Eine punktuelle Versickerung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist ggf. durchzuführen.

#### 11. Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bay. 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 Bay. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Auf die Einhaltung der DIN 14 090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" ist zu achten.

#### 12. Planungsstatistik

Gesamtfläche ca. 8.400 m<sup>2</sup>  
Verkehrsfläche ca. 735 m<sup>2</sup>  
öffentlich und private Grünflächen 1.830 m<sup>2</sup>  
Nettobauland 5.870 m<sup>2</sup>  
überbaubare Grundstücksfläche 1.761 m<sup>2</sup>  
max. Geschoßfläche 3.522 m<sup>2</sup>

13. Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes13.1 Erschließungsmaßnahmen

Erschließungsstraße ca. 735 m <sup>2</sup> á DM 155,00/m <sup>2</sup>	DM	113.925,00
öffentliche Grünflächen ca. 450 m <sup>2</sup> á DM 35,00/m <sup>2</sup>	DM	15.750,00
Abwasserkanal ca. 160 lfm. á DM 1000,00/lfm.	DM	160.000,00
Straßenbeleuchtung ca. 4 Leuchten á DM 3500,00	DM	14.000,00
Summe	DM	303.675,00
		-----
	gerundet ca. DM	310.000,00
		=====

13.2 Bodenordnungsmaßnahmen

Bis auf ein Baugrundstück für eine Einzelhausbebauung sind die Grundstücke des Baugebietes im Besitz der Gemeinde. Die Einteilung in Einzelgrundstücke erfolgt nach den Hinweisen in diesem Bebauungsplan. Eine Baulandumlegung ist nicht erforderlich.

14. Träger öffentlicher Belange

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

1) Abwasserverband Unteres Günztal Ichenhausen	1702
2) Amt für Landwirtschaft Krumbach	1240
3) Bay. Bauernverband Günzburg	1230
4) Flurbereinigungsdirektion Krumbach	1130
5) Bay. Forstamt Krumbach	1210
6) Kreisbrandrat Siegbert Wieser	1111
7) Kreisheimatpfleger Ulrich Mayer	1301
8) Landratsamt Günzburg	1005
9) Oberfinanzdirektion München, Landesvermögens- und Bauabteilung	1280
10) Oberfinanzdirektion München, Bundesvermögensverwaltung	1281
11) Oberpostdirektion München, Bereich Telecom	1825
12) Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde	1001
13) Regionalverband Donau-Iller, Neu-Ulm	1170
14) Staatliches Gesundheitsamt Günzburg	1170
15) Vermessungsamt Günzburg	1320
16) Wasserwirtschaftsamt Krumbach	1110
17) Wehrbereichsverwaltung VI	1220

15. Bestandteile des Bebauungsplanes

Bebauungsplanvorentwurf vom 25.04.1991

Bebauungsplanentwurf vom 18.07.1991

Begründung vom 18.07.1991 mit redaktionellen Änderungen vom 26.09.91.

Entwurfsverfasser:

Kling Consult GmbH  
Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH  
Burgauer Straße 30  
8908 Krumbach

Tel.: 08282/94-0

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Kanderske  
Dipl.-Geogr. Bosch

Deisenhausen, den 20. DEZ. 91 .....



.....  
Unterschrift 1. Bürgermeister