

GEMEINDE BUBESHEIM

B E G R U N D U N G

zum Bebauungsplan für das Gebiet

"Am Grieshauptgraben"

1. Allgemeines

Die Gemeinde Bubesheim liegt im Nordwesten des Landkreises. Sie gehört zur VG Kötz und liegt im Nahbereich des Mittelzentrums Günzburg. Am 30. Juni 1981 zählte die Gemeinde Bubesheim 1 153 Einwohner. Die Ortsstruktur ist im Kern landwirtschaftlich. 31 land- und forstwirtschaftlichen Betrieben standen 1980/1977 5 Handwerksbetriebe gegenüber. Die durchschnittliche Höhenlage des Ortes beträgt ca. 465 m über NN. Im Süden von Bubesheim verläuft die Bundesautobahn BAB 8. Über die Kreisstraßen GZ 4 und 18 sowie die Staatsstraße 2020 ist Bubesheim an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Bubesheim besitzt einen Flächennutzungsplanentwurf vom November 1982, in welchem das Baugebiet enthalten ist. Die gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG vorgesehene Bürgerbeteiligung hat am 8. Februar 1983 stattgefunden. Mehrere Entwürfe zum Baugebiet wurden diskutiert. Die vorgebrachten Anregungen sind vom Gemeinderat berücksichtigt worden.

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Durch die große Nachfrage nach Gewerbegrundstücken und die entsprechende Ausweisung im Flächennutzungsplanentwurf wird der Bebauungsplan "Am Grieshauptgraben" aufgestellt. Auch die unmittelbare Nachbarschaft der Bundesautobahn führte zu dem Entschluß, den südlichen Bereich des Baugebietes als Gewerbegebiet auszuweisen. Für die gewerblichen Bauten in diesem Bereich werden Ausnahmen nach § 22 Abs. 4 BauNVO zugelassen (Gebäudelängen über 50 m sind zulässig), um die von der Bundesautobahn ausgehenden Lärmimmissionen auf das nördlich liegende Allgemeine Wohngebiet zu reduzieren.

4. Städtebauliche Gesichtspunkte

Das Baugebiet wurde dem Flächennutzungsplanentwurf entsprechend verplant. In dem als Allgemeines Wohngebiet klassifizierten Bereich werden maximal Doppelhäuser zugelassen. In diesem Bereich sollen für die Hauptgebäude nur Satteldächer verwirklicht werden. Für die gewerblichen Bauten wird eine maximale Dachneigung von 20° zugelassen. Die Trauf- und Kniestockhöhe sowie die Sockelhöhe wurden begrenzt.

Damit das bestehende Gelände auch nach der Bebauung noch ablesbar ist, darf die natürliche Geländeoberfläche nicht verändert werden.

...

5. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

5.1 Lage

Das Baugebiet liegt zwischen dem südlichen Ortsrand der Gemeinde Bubesheim und der Bundesautobahn. Im Westen wird es durch die Kreisstraße GZ 4 begrenzt. Im Osten ist der Übergang in die freie Landschaft durch die bestehenden Sportflächen mit einer vorhandenen Eingrünung gewährleistet.

5.2 Größe

Der Geltungsbereich umfaßt ca. 8,87 ha. Er beinhaltet die Fl.-Nrn. bzw. Teilflächen aus den Fl.-Nrn. 1872, 1873, 1881, 1882, 1886, 1887, 1887/1, 1888, 1890, 1892, 100/2, 1893, 1894, 1896, 1897 und 1898.

5.3 Beschaffenheit

Das Gelände ist nahezu eben. Als Baugrund wird nach einer normal mächtigen Humusschicht sandiger Kies vermutet. Ab welcher Höhe Grundwasser ansteht, müßte örtlich untersucht werden. Der Baugrund dürfte für Wohn- und Gewerbebauten ausreichend tragfähig sein.

6. Beabsichtigte Verwertung des Geländes

Verkehrsflächen	0,59 ha = 6,7 %
Allgemeines Wohngebiet	0,98 ha = 11,0 %
Gewerbegebiet beschränkt	2,38 ha = 26,8 %
Gewerbegebiet	2,71 ha = 30,6 %
öffentl. Grünflächen	2,11 ha = 23,8 %
Wasserflächen	0,10 ha = 1,1 %
	<hr/>
	8,87 ha = 100 %

Es sind ca. 12 neue Wohneinheiten in 9 Gebäuden innerhalb des mit WA bezeichneten Bereiches vorgesehen. Das ergibt mit 3 bestehenden Wohneinheiten in 2 bestehenden Gebäuden eine Nettowohnbaudichte von 15,31 WE/ha.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich (Umlegung bzw. Grenzregulierung).

8. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird zu 11 % als Allgemeines Wohngebiet, 30,6 % als Gewerbegebiet, 26,8 % als Gewerbegebiet mit Beschränkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BBauG und zu 23,8 % als öffentliche Grünfläche genutzt.

9. Maß der baulichen Nutzung

Die nach § 17 BauNVO möglichen Grund- und Geschößflächenzahlen werden für das Baugebiet nicht voll ausgeschöpft. Durch die verringerten Grund- und Geschößflächenzahlen im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes soll eine verdichtete Bebauung der Grundstücke verhindert und eine weiträumige Bebauung erreicht werden.

10. Erschließung

Die Haupteerschließung erfolgt über eine 6,0 m breite, mit einseitigem, 1,5 m breitem Gehweg versehene Erschließungsstraße, welche in einer Wendeplatte von 25 m Durchmesser endet. An diese Haupteerschließungsstraße werden die Erschließungsstraßen für den 2. und 3. Bauabschnitt angebunden. Die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt über eine Verlängerung der bestehenden Ortsstraße von 5,0 m Breite, welche in einer Wendeplatte von 15,0 m Durchmesser endet.

11. Voraussichtliche Erschließungskosten

Die Erschließungskosten werden nach dem derzeitigen Stand voraussichtlich betragen:

Straßenverkehrsflächen einschl. Grunderwerb	ca. 5 900 m ²	à	90,-- DM =	531 000,-- DM
Straßenentwässerung	ca. 530 m	à	60,-- DM =	32 000,-- DM
Straßenbeleuchtung	ca. 14 Lampen	à	2 500,-- DM =	35 000,-- DM
				<u>598 000,-- DM</u>

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

12. Folgekosten

Folgekosten treten durch die Ausweisung des Baugebietes nicht auf.

13. Ver- und Entsorgung

13.1 Wasserversorgung

Die Gemeinde besitzt eine zentrale Wasserversorgungsanlage. Das Gebiet kann ohne zusätzliche Maßnahmen angeschlossen werden. Anschlußgebühren werden nach der gültigen Satzung erhoben. Das Wasser der gemeindlichen Wasserversorgungsanlage ist in Qualität und Quantität sehr gut. Hygienische Probleme in der Wasserversorgung werden vom Gesundheitsamt verneint. Außerdem ist zwischen der Stadt Günzburg und der Gemeinde Bubesheim ein Notverbund geplant.

13.2 Löschwasserversorgung

Innerhalb des Erschließungsgebietes werden Wasserleitungen mit entsprechendem Querschnitt verlegt. Löschwasser steht in ausreichendem Maße zur Verfügung. Die Anordnung der Hydranten wird mit dem Kreisbrandrat abgestimmt.

13.3 Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde besitzt eine zentrale Abwasserbeseitigungsanlage. Das Baugebiet kann daran ohne weiteres angeschlossen werden. Anschlußgebühren werden nach der gültigen Satzung erhoben.

13.4 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitätswerke Neu-Ulm sichergestellt. Andere Energieträger sind nicht verfügbar.

14. Schutzmaßnahmen

14.1 Lärmschutz

Die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen dienen dem Schutz des nördlich angrenzenden Wohngebietes. Da auf das Gebiet verschiedene Lärmimmissionen einwirken, sind auch verschiedene Schutzmaßnahmen notwendig gewesen. Zum Schutz vor dem auf der Bundesautobahn entstehenden Lärm dient die Festsetzung des Gewerbegebietes an sich. Durch die Riegelwirkung der hier entstehenden langgestreckten Baukörper wird eine Abdämmung des Autobahn-lärms erreicht. Der auf der Kreisstraße GZ 4 entstehende Verkehr wird durch die Anlage eines Lärm- und Sichtschutzwalles entlang der GZ 4 erreicht. Zusätzlich wird für das an der Einmündung der Erschließungsstraße gelegene Wohnhaus empfohlen, die Schlaf- und Kinderzimmer nicht zur Kreisstraße zu orientieren. Zum Schutz der Wohnbebauung vor dem auf den Tennisplätzen entstehenden Lärm wurde im Bereich der Tennisplätze ein Lärmschutzwall festgesetzt. Auf eine Einbeziehung des daneben liegenden Parkplatzes in den Lärmschutzwallbereich wurde verzichtet. Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß auch hier u. U. Lärmbelästigungen durch an- und abfahrende Pkw auftreten können.

Als Schutz des Wohngebietes vor dem im Gewerbegebiet entstehenden Lärm wurde der Bereich nördlich der Industriestraße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG auf solche Betriebe beschränkt, die in der Lage sind, an ihrer Nordgrenze zum Wohngebiet die Orientierungspegel tagsüber/nachts von 60/45 dB(A) einzuhalten. Noch weitergehende Beschränkungen wurden nicht vorgenommen, da die angrenzende Wohnbebauung darüber hinaus noch durch die Vorschriften der TA-Lärm ausreichend geschützt ist. Als weitere Schutzmaßnahme wurde empfohlen, die als Ausnahme zulässigen Wohnungen für Betriebsinhaber etc. innerhalb des Gewerbegebietes im nördlichen Teil der Grundstücke zu errichten. Dadurch könnte eine weitere Pufferzone geschaffen werden.

14.2 Natur- und Landschaftsschutz

Der Übergang zur freien Landschaft nach Osten hin erfolgt durch die ausgewiesenen Sportflächen, welche bereits durch Feldgehölze eingegrünt sind. Gegen Norden schließt sich das Baugebiet an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Obere Lache" an. Gegen Süden hin ist keine Ortsrandeingrünung vorgesehen, da diese in den späteren 2. und 3. Bauabschnitten verwirklicht werden wird. Gegen Westen im Hangkantenbereich der Kreisstraße GZ 4 werden bodenständige Laubgehölze gepflanzt.

14.3 Gewässerschutz

Zur Unterhaltung des Grieshauptgrabens soll ein Streifen von 5 m Breite freigehalten werden.

14.4 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches für den Flugplatz Leipheim. Die maximal zulässige Bauhöhe beträgt in diesem Bereich 490,30 m über NN. Das vorhandene Gelände bewegt sich zwischen 473,38 am höchsten und 469,11 am niedrigsten Punkt. Eine Bauhöhe von ca. 17,0 m kann daher ohne Verletzung des Bauschutzbereiches verwirklicht werden. Diese Höhe ist für übliche Gewerbebauten bei weitem ausreichend.

14.5 Baubeschränkungszone der Bundesautobahn

Ein Teil des Baugebietes liegt innerhalb der 100 m-Baubeschränkungszone für die Bundesautobahn Ulm - Augsburg. Baubeschränkungen sind in diesem Bereich insbesondere bei Werbeanlagen zu erwarten. Die entsprechenden Bauanträge müssen der Autobahndirektion vorgelegt werden.

14.6 Sonstiger Immissionsschutz

Aufgrund der Lage im Süden des Ortes und der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung wurden in der nördlich der Industriestraße gelegenen Bauzeile keine Betriebe zugelassen, die wesentlich schadstoff- und geruchsemitterend sind. Hierbei ist besonders an solche Betriebe gedacht, die aufgrund der verwendeten Arbeitsstoffe zu Störungen führen können, z. B. Räuchereien, Lackierereien oder sonstige Lösungsmittelverarbeitende Betriebe.

14.7 Kinderspielplätze

Ein Kinderspielplatz ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht notwendig, da ca. 50 m nördlich des Baugebietes ein Kinderspielplatz besteht, der dieses Gebiet mitversorgen kann.

14.8 Hinweis auf landwirtschaftliche Nutzflächen

Durch die Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen können, besonders bei Inversionswetterlagen, zeitweise Belästigungen im Planungsbereich nicht ausgeschlossen werden.

Aufgestellt:

**Landratsamt Günzburg
Kreisplanungsstelle**

Geändert nach der ersten öffentlichen Auslegung gemäß § 2 a

Abs. 6 BBauG

2. Februar 1984

Günzburg, 17. Mai 1983

**B. Günther
Architekt**

Gemeinde Bubesheim

Bubesheim,

**Geiger
1. Bürgermeister**