

TEIL C: BEGRÜNDUNG GEM. § 9 ABS. 8 BAUGB

BEBAUUNGSPLAN Nr. 17

BAUGEBIET : „ FLURWEG „



GEMEINDE GRABEN
LANDKREIS AUGSBURG

Stadtbergen, den 2001-11-06
geändert, den 2002-03-19

Strohmayr Architekten

ARCHITEKTEN / INGENIEURE / STADTPLANER
ALOIS LUDWIG STROHMAYR
4. FLURGRABEN 15
86391 STADTBERGEN

ALOIS LUDWIG STROHMAYR ARCHITEKT
AM GRABEN 15, 86391 MARKT STADTBERGEN

1. Entwicklung und Veranlassung

Der Gemeinderat von Graben hat in der öffentlichen Sitzung am 2001-11-06 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

- 1.1 Ziel der Änderung ist, den Bereich nördlich der Kirchbergstraße städtebaulich zu ordnen und gleichzeitig den künftigen Ortsrand lt. Flächennutzungsplan festzusetzen.
- 1.2 Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wurde mit Bescheid des Landratsamtes Augsburg vom 28.07.1998 AZ 501-610-17 genehmigt.
Zu diesem Bereich und der Ausdehnung des Gebietes wurden im Aufstellungsverfahren keinerlei Anregungen vorgebracht.

2. Städtebauliche Zielvorstellungen

Die Ortabrundung bis zu den natürlichen, vorgegebenen Grenzen - Straße-Feldweg-Feldgehölze- war der Planungswille des Gemeinderates und wurde durch die geschaffenen Erschließungsmaßnahmen (Kanal, Wasser, Zufahrt) dokumentiert.

Die zulässigen Gebäudehöhen und Dachformen entsprechen den am Ortsrand bestehenden Gebäuden wie der alten Schule und dem Pfarrhaus und sind somit eine sinnvolle Anpassung bzw. Ergänzung. Durch die Lage des Grundstückes ist auch sichergestellt, dass die Blickbeziehung zur Kirche und zur alten Schule nicht beeinträchtigt wird. Von Schwabmünchen kommend wird der Ortsrand von der vorgelagerten, massiven landwirtschaftlichen Halle dominiert sowie von den ortsbildprägenden Feldgehölzen.

Aus städtebaulicher Sicht ist es ein besonderes Anliegen, dass sich die künftige Entwicklung nahtlos in das bestehende Gebiet integriert. Um dies auch optisch zu erreichen, wurde eine dunkle Dacheindeckung festgesetzt. (analog Altbestand)

3. Erschließung, Verkehr, Ver- und Entsorgung

3.1 Verkehrserschließung

Das Gebiet liegt nördlich der Kirchbergstraße und östlich des Flurweges. Die Erschließung erfolgt über den Flurweg – siehe Planzeichnung.

3.2 Abwasserbeseitigung

- a) Das Gebiet ist im Kanalisationsprojekt enthalten.
Die künftigen Gebäude können an den bestehenden Kanal im Flurweg angeschlossen werden.
- b) Die Beseitigung von Niederschlagswasser (unverschmutztem Wasser) hat durch Versickerung in den Untergrund zu erfolgen.

Hinweise

Niederschlagswasser, wasserwirtschaftliche Zielsetzung und Hinweise

Der zunehmenden Bodenversiegelung soll entgegengewirkt und die Versickerungsfähigkeit von Flächen soll erhalten bzw. gefördert werden.

Dies dient der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage, sowie der Grundwasserneubildung und der Vermeidung von Abflussspitzen in Gewässern. Folgende versickerungsfördernde Maßnahmen sind wo immer möglich vorzusehen.

Niederschlagswasser von Straßen und Wegen soll, soweit es Bebauung, Untergrundverhältnisse und Straßenkörper zulassen, ungehindert über die Fahrbahnränder abfließen und breitflächig über die belebte, bewachsene Bodenzone versickert werden.

Niederschlagswasser von nicht stark frequentierten Parkplätzen, Stellplätzen und Grundstückszufahrten ist breitflächig über die belebten, bewachsenen Bodenzonen zu versickern (z.B. durch Rasengittersteine).

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen nicht befahrenen Flächen ist unter Beachtung des ATV-Arbeitsblattes A 138 dem Untergrund zuzuführen.

Fuß- und Radwege sollten durchlässig gestaltet werden. (z.B. Humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- und Schotterdecken).

Niederschlagswasserversickerung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Die gemeindliche Entwässerungssatzung wäre eventuell entsprechend anzupassen. Auf das Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) wird hingewiesen (A 138-„Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“).

Die Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes sind für eine Versickerung voraussichtlich geeignet. Ihre Eignung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Verschmutztes Niederschlagwasser

Verschmutztes Niederschlagwasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

Anforderungen an Einzelbauvorhaben

Die Grundstückentwässerungsanlage muss nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Sickerschächte sind nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen und zu errichten. Die Eindringtiefe des Schachtes in den Untergrund soll 5 m nicht überschreiten.

Für Entsprechende Beratung zu allen wasserwirtschaftlichen Fachfragen steht das Wasserwirtschaftsamt zu Verfügung.

3.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für Trink- und Brauchwasser ist durch Anschluss an die Leitungen im Flurweg möglich. Durch den Zweckverband Lechfeld ist die Wasserversorgung insgesamt gesichert.

Löschwasser

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist eine Bereitstellung von 800 l/min. über 2 Stunden erforderlich. Zur Entnahme des Löschwassers bestehen in der Kirchbergstraße und im Flurweg Hydranten.

3.4 Energieversorgung

Elektroenergie

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die LEW. Da der Bauungsplan keine oberirdischen Leitungen zulässt, erfolgt die Versorgung durch Erdkabel. Die dadurch bedingten Mehrkosten haben die Bauherren zu tragen.

3.5 Fernmeldetechnik

Das Gebiet ist über Erdkabel zu versorgen. Den Bauherrn wird daher empfohlen vom Gebäude bis zur Straße ein Leerrohr zu Aufnahme der Telekommunikationskabel zu verlegen.

3.6 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis Augsburg. Es sind auf jedem Baugrundstück ausreichende Stellflächen für Müllcontainer, bzw. Tonnen vorzusehen (möglichst am Straßenrand). Bei Hinterliegergrundstücken sind die Tonnen zum entleeren an den Straßenrand zu bringen.

3.7 Baugrund

Das zur Bebauung anstehende Gelände ist eben und tragfähig. Der Altbereich liegt im Hangbereich (nach Osten abfallend).

Es kann davon ausgegangen werden, dass bei der Gründung der Bauwerke Grundwasser nicht aufgeschlossen wird.

Den Bauherrn wird empfohlen, beim Baugrubenaushub die Situation eigenverantwortlich zu prüfen und dann die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen zu treffen.

3.8 Altlasten

Nach Rücksprache mit den Grundbesitzern und Ortskundigen haben sich keine Hinweise auf mögliche Altlasten ergeben.

3.9 Bodenversiegelungen

Die Bodenversiegelungen sind auf das notwendigste zu begrenzen.

4. Bauflächen, Flächenbilanz

4.1 Größe des Geltungsbereiches = 9.396 m²

4.2 Verkehrsflächen
Einschl. Anteil Kirchbergstraße = 790 m²

4.3 Grünbestand = 748 m²

4.4 Nettobauland = 7.858 m²

4.5 Ausgleichsflächen = ca. 220 m²

Für den Altbereich sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Für die nun zulässige Bebauung auf Flur Nr. 52 und 53 sind die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken zu erbringen und zwar als Erweiterung des Grünbestandes am Flurweg sowie als Schutzbereich im Norden.

5. Einwohner

5.1 Haushaltsgröße: 3,2 Personen

- a) bestehend:
3 Wohngebäude mit 5 WE = ca. 15 Einwohner
- b) geplant:
max. 2 Wohngeb. mit 2 WE = ca. 7 Einwohner

6. Erschließung

Die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen sind abgeschlossen und bestehend.

7. Belange des Naturschutz

7.1 Für den Altbereich sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

7.2 Für Flur Nr. 52 und 53 sind die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der Bauanträge aufzuzeigen, auf dem jeweiligen Baugrundstück. Vorrangig wird empfohlen, dass die Ausgleichsflächen zur Erweiterung der bestehenden Hecken- Feldgehölzstreifen verwendet werden.

7.3 Die bestehenden Gehölze (Bäume, Sträucher) entlang des Flurweges sowie im Bereich der Flur-Nr. 685 sowie die Buchengruppe in der Nordwestecke sind zu erhalten und auf Dauer zu sichern.

8. Immissionsschutz

Das Gebiet liegt nördlich der Kirchbergstraße, westlich des Flurweges. Vorsorglich wird empfohlen, bei der Bauausführung die Bestimmungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu beachten. Es ist nicht auszuschließen, dass die Verkehrslärmgeräusche die Orientierungswerte überschreiten. Daher wird empfohlen, die Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) schalltechnisch günstig, zur lärmabgewandten Seite zu orientieren.

9. Gemeinschaftseinrichtungen

Für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sind in Graben alle Geschäfte vorhanden. Ebenso sind die Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Kindergärten, Ärzte usw. im Ort vorhanden.

10. Verwirklichung

Es wird mit einer schrittweisen Verwirklichung für den Eigenbedarf gerechnet.

Graben, den *16.4.2002*



H. Winkler
.....
H. Winkler, 1. Bürgermeister