

KLING CONSULT

INGENIEURGESELLSCHAFT
FÜR BAUWESEN MBH
BURGAUER STRASSE 30
86381 KRUMBACH



Tel. 08282/94-0
Fax: 08282/94-110

BEBAUUNGSPLAN

"AM ULMER WEG"

GEMEINDE KÖTZ

BEGRÜNDUNG

PROJEKT-NR. 01/3798/61

1 Aufstellungsverfahren

1.1 Aufstellungsbeschuß

Der Gemeinderat der Gemeinde Kötz hat in seiner Sitzung vom 11.04.95 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Ulmer Weg" beschlossen und am 07.07.95 ortsüblich bekanntgemacht.

1.2 Bebauungsplanvorentwurf

In der Sitzung vom 27.06.1995 beschloß der Gemeinderat, dem Bebauungsplanvorentwurf zuzustimmen. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung fand in der Form einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes in der Zeit vom 17.07.1995 bis 18.08.1995 im Rathaus der Gemeinde Kötz statt.

Den Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 17.07.1995 bis 18.08.1995 Gelegenheit gegeben, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen.

1.3 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom 19.09.1995 beschloß der Gemeinderat, dem Bebauungsplanentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschuß).

Die öffentliche Auslegung wurde am 06.10.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag vom 16.10.1995 bis 17.11.1995 im Rathaus der Gemeinde Kötz öffentlich aus.

Den Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 11.10.1995 bis 17.11.1995 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.4 Satzungsbeschuß

Der Gemeinderat der Gemeinde Kötz hat am 19.12.1995 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

2 Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde Kötz

2.1 Flächennutzungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan grenzt an im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbauflächen bzw. Mischgebiete an. Das geplante Allgemeine Wohngebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan nicht enthalten.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan gemäß § 1 Abs. 2 Satz 3 BauGB/Maßnahmengesetz berichtigt.

2.2 Bebauungsplan

2.2.1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um den dringenden Bedarf an Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Kötz zu befriedigen. Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Kötz weist bei einer Bevölkerungszunahme von ca. 4 % seit 1987 (Zahlen aus den Gemeindedaten, Ausgabe 1992, Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung) einen beträchtlichen Wanderungsgewinn auf.

Bei der Gemeinde Kötz sind 29 Bauwillige für Einfamilienhäuser für dieses Wohngebiet vorgemerkt.

2.2.2 Lage

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand der Ortschaft Großkötz. Die Nordgrenze bildet die Ulmer Straße, im Süden grenzt der Emmenthaler Weg an. Die Westgrenze verläuft entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 1058. Im Osten bzw. Süden bildet die Grenze des Flurstückes 1056 die Grenze des Baugebietes. In dem Bebauungsplan wird eine Teilfläche des Grundstückes 1055 und 1054/2 mit einbezogen, um einen Geh- und Radweg planungsrechtlich festzusetzen.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Geländebeschaffenheit

Das Gelände des Bebauungsplanes ist weitgehend eben. Eine Geländehöhenaufnahme wurde dem Bebauungsplan nicht zugrundegelegt.

3.2 Gegenwärtige Nutzung im Geltungsbereich

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich keine bauliche Nutzung. Es handelt sich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Feldflur (vorwiegend Grünland).

3.3 Nutzung der angrenzenden Flächen

Nördlich und westlich des Geltungsbereiches wird landwirtschaftliche Nutzung betrieben. Im Osten ist im Flächennutzungsplan ein Allgemeines Wohngebiet bzw. ein Mischgebiet dargestellt. Südlich des Emmenthaler Weges befinden sich über die Westgrenze des geplanten Baugebietes hinaus Wohnbebauung bzw. landwirtschaftliche Hofstellen.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte angrenzende Schutzzone des Wasserschutzgebietes wurde aufgehoben

4 Ortsplanerische Gesichtspunkte

Die Gemeinde Kötz plant das bereits vorhandene Wohngebiet bzw. Mischgebiet in westlicher Richtung auszudehnen. Aufgrund der ländlichen Struktur der Ortschaft Großkötz werden nur im Zentrum Gebäude mit höheren Geschöß- und Grundflä-

chenzahlen zugelassen. Hier kann der geplante Geschoßwohnungsbau eine max. Höhe von drei Vollgeschossen (3. Vollgeschoß im Dachgeschoß) erreichen. Die ausgewiesenen Doppelhäuser und Reihenhäuser sind mit zwei Geschossen zulässig. Auf allen anderen Bauflächen sind Einfamilienhäusern mit Erdgeschossen und ausbaubarem Dachgeschoß festgesetzt.

Aufgrund der Lage des Baugebietes am nordwestlichen Ortsrand der Ortschaft Großkötz und der Einbindung der Gebäude in die dörfliche Umgebung wird die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB folgendermaßen begrenzt:

- Reihenhäuser: 1 Wohnung pro Gebäude
- Einfamilien- und Doppelhäuser: 2 Wohnungen pro Gebäude
- Geschoßwohnungsbau: 6 Wohnungen pro Gebäude.

Die Gebäudestellungen und Gebäudeformen ist den umgebenden landwirtschaftlichen Betrieben nachempfunden, gleiches gilt für Dachneigung und Dachdeckungsmaterialien, Dachüberstände und Kniestock. Um eine landschaftstypische Bauweise zu realisieren, wird daneben festgesetzt, daß gem. § 12 Abs. 6 BauNVO Garagen im Untergeschoß von Einfamilien, Reihen- und Doppelhäusern nicht zulässig sind. Die Firstrichtung von Garagen wird im Bebauungsplan als Empfehlung aufgenommen, jedoch nicht explizit festgesetzt.

Um den in Neubaugebieten auftretenden Stellplatzbedarf zu regeln, wird festgesetzt, daß auf dem jeweiligen Grundstück 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen sind. Diese Festsetzung stützt sich auf den Artikel 98 Abs. 3 Bayer. Bauordnung.

Bei der Berechnung der Grundflächenzahl müssen gem. § 19 BauNVO Garagen, wasserundurchlässig befestigte Stellplätze und ihre Zufahrten bzw. Nebenanlagen mit berücksichtigt werden. Wasserdurchlässig befestigte Stellplätze und Zufahrten können bei der Ermittlung der Grundflächenzahl ausgenommen werden.

5 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

6 Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Das Baugebiet wird von Süden nach Norden mit einer Haupteerschließung in einer Breite von 6,25 m ausgewiesen. Entlang dieser Haupteerschließung wird ein einseitiger Geh- und Radweg mit einer Breite von 1,50 m vorgesehen. Die Straßenbreite beträgt somit 4,75 m. Um die Geschwindigkeit des durchfahrenden Verkehrs zu drosseln und eine Verkehrsberuhigung zu erreichen sind zwei Inseln vorgesehen, welche mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden sollten.

Die nach Norden weiterführende Erschließung wird in einer Breite von 5,50 ausgeführt und endet in einem Wendehammer. Hier ist kein Geh- und Radweg vorgesehen.

Ab der geplanten Ortsdurchfahrtsgrenze Richtung Osten wird entlang der Ulmer Straße ein Rad- und Fußweg in das Ortszentrum vorgesehen. In westlicher Richtung wird eine Vorbehaltsfläche für eine zukünftige Rad- und Fußwegplanung festgesetzt.

Die Erschließung der landwirtschaftlich genutzten Flächen westlich des neuen Baugebietes erfolgt über den Ulmer Weg bzw. den Emmenthaler Weg.

6.2 Stellplätze/Parkplätze

Öffentliche Parkplätze sind nicht notwendig. Es besteht jedoch die Möglichkeit, Parkplätze im Bereich der Verkehrsinseln auszubilden.

Um eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen pro Grundstück zu gewährleisten, wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß auf dem jeweiligen Grundstück 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen sind. Die errechnete Anzahl muß im Zweifelsfall nach oben aufgerundet werden. Der Stellplatzbereich vor den Garagen zählt in diesem Falle nicht als Stellplatz, da er für Rangierzwecke vorgesehen ist.

7 Immissionsschutz

7.1 Grundlagenermittlung

Das Baugebiet grenzt an die Kötzer Straße an, welche lt. eine Verkehrszählung vom 30.05.1995 (Gemeinde Kötz, Herr Srb) folgende Verkehrsstärken nachweist:

- DTV durchschnittlich täglicher Verkehr = 1.163 Kfz/24 h
- davon Personenverkehr 874 Fahrtbewegungen
- davon Güterverkehr 320 Fahrtbewegungen = 36,6 %

Aufgrund eines überhöhten Güterverkehrsanteils bedingt durch eine Baustelle wurde in Absprache mit dem Straßenbauamt Neu-Ulm eine Reduktion des Güterverkehrsanteils auf 20 % tags und 10 % nachts vereinbart (vgl. DIN 18005, Richtwerte).

Diese Prozentangaben zum Güterverkehranteil erscheinen jedoch für eine Ortsverbindungsstraße wie die Ulmer Straße (Kötz, Schneckenhofen) jedoch immer noch sehr hoch. Weiter sind aufgrund der ländlichen Prägung der Gemeinde viele Fahrtbewegungen von Traktoren nachweisbar, welche den Anteil des Güterverkehrs maßgeblich erhöhen.

Aufgrund der Lage des Baugebietes ist in größten Teilen mit einer Geschwindigkeit von 100 km/h zu rechnen. Nur östlich der Einmündung der Erschließungsstraße in die Ulmer Straße sind Geschwindigkeiten von 50 km/h anzusetzen.

Im Ergebnis ergibt sich für die an der Ulmer Straße befindlichen Gebäude an der West-, Ost- und Nordfassade eine maximale Überschreitung von 6 dB(A).

7.2 Lärmschutzvorkehrungen

Im Bebauungsplan wurde festgesetzt, daß die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an der Nord-, West- und Ostfassade der Gebäude nicht zulässig sind. Dafür wurde im Bebauungsplan ein Bereich mit Erfordernis besonderer immissionsschutzrechtlicher Festsetzungen festgesetzt. Alle weiteren Fenster von schallschutzbedürftigen Räumen an der West-, Nord- und Ostfassade sind mit Fenstern der Schallschutzklasse 3 auszustatten.

Bei der Planung der Einzelgebäude ist durch eine entsprechende Berechnung der Nachweis über die Einhaltung der Innenschallpegel gem. VDI 2719 unter Berücksichtigung der maßgeblichen Außenschallpegel zu erbringen.

8 Grünordnung

Zur Minimierung der im Bebauungsplangebiet unvermeidlichen Flächenversiegelung und zur Integration des Gebietes in das Ortsbild sind grünordnerische Maßnahmen vorgesehen. Entlang der Nordgrenze an der Ulmer Straße wird ein 5 m breiter Pflanzstreifen und auf der Westseite ein 3 m breiter Streifen festgesetzt, welche sich auf privatem Grund befinden und über eine Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern geregelt werden (Eingrünung von Baugebieten). Für diese Streifen sind unter den Hinweisen Empfehlungen zu Pflanzenarten aufgeführt. Weiter wird im Bebauungsplangebiet an straßenraumbezogenen Standorten für jedes Grundstück ein standortheimischer Laubbaum festgesetzt. Die Arten sind ebenfalls den Empfehlungen unter den Hinweisen zu entnehmen.

Weiter wird im Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche als Vorbehaltsfläche für einen zukünftigen Radweg festgesetzt. Hier sind radwegbegleitende Grünflächen vorgesehen. In den öffentlichen Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen (Verkehrinseln, grünflächen am geplanten Radweg) werden ebenfalls standortheimische Baum- und Straucharten der Pflanzliste verwendet.

Alle Bodenarbeiten, Saat- und Pflanzarbeiten bzw. Entwicklung- und Unterhaltspflege sind gem. DIN 18915, 18916, 18917 und 18919 durchzuführen.

Es wird empfohlen auf privatem und öffentlichem Grund extensiv genutzte, kräuterreiche Grünstreifen zu entwickeln. Auf flächendeckende Pflanzungen sollte verzichtet werden.

9 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird an die mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgungsanlage der "Rauher Berggruppe".

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluß des Baugebietes an die Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserzweckverbandes "Unteres Günztal". Die Ausführung der Abwasserentsorgungsanlagen erfolgt nach den einschlägigen Richtlinien, Normen und allgemein anerkannten Regeln der Technik. Der Hauptsammler und die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes sind für die zusätzliche Schmutzwasserrate hydraulisch ausreichend ausgelegt.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers empfohlen, soweit der Untergrund sich dafür als geeignet erweist. Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf den jeweiligen Grundstücksflächen schadlos nach dem Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nichtschädlich verunreinigter Niederschlagswasser" (ATV-Regelwerk, Abwasserabfall, Gesellschaft zur Förderung der Abwassertechnik DFA) zu versickern.

Es sollte immer eine breitflächige Versickerung über die Ränder befestigter Flächen erfolgen. Dies könnte beispielsweise bei der Anordnung von Park- und Abstellplätzen oder sonstigen befestigten Flächen erreicht werden, wenn das Gefälle so ausgerichtet ist, daß ein breitflächiges Abfließen des Niederschlagswasser über die Ränder oder in anliegende Grünstreifen erfolgt und so zur Versickerung gelangt.

Öffentliche Parkplätze und private Stellplätze sollten mit einem wasserdurchlässigen Belag befestigt werden.

Die Versorgung mit Elektrizität wird über eine neu geplante Transformatorenstation geregelt. Dieses Stationsgebäude wird vom Betreiber mit einem Satteldach versehen und mit standortheimischen Pflanzenarten eingegrünt. Im Anschluß an diese Trafostation wird ein Aufstellplatz für Wertstoffcontainer im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild muß die fernmeldetechnische Versorgung des Gebietes in unterirdischer Bauweise erfolgen.

10 Brandschutz

Ein Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzeichnen zu lassen.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" ist zu achten.

11 Planungsstatistik

Gesamtfläche	25.590 m ²	100 %
öffentliche Verkehrsfläche incl. Rad- und Fußweg	4.213 m ²	16,5 %
öffentliche Grünfläche	1.426 m ²	5,6 %
Nettobauland	20.034 m ²	78,3 %
Max. überbaubare Grundstücksfläche WA (Einfamilienhäuser)	16.766 m ²	
Max. Geschoßfläche	1.241 m ²	

Max. überbaubare Grundstücksfläche WA (Doppel-/Reihenhäuser)	2.135 m ²
Max. Geschoßfläche	1.183 m ²
Max. überbaubare Grundstücksfläche WA (Geschoßwohnungsbau)	1.048 m ²
Max. Geschoßfläche	1.048 m ²

12 Beteiligte Träger öffentlicher Belange

- 1 Amt für Landwirtschaft, Krumbach
- 2 Bayerischer Bauernverband, Günzburg
- 3 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- 4 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Augsburg
- 5 Deutsche Telekom AG, Direktion München
- 6 Direktion für Ländliche Entwicklung, Krumbach
- 7 Erdgas Schwaben GmbH, Augsburg
- 8 Kreisbrandrat Landkreis Günzburg, Siegbert Wieser
- 9 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg, Josef Weizenegger
- 10 Landratsamt Günzburg
- 11 Lech-Elektrizitätswerke Augsburg
- 12 Oberfinanzdirektion München, Landesbauabteilung
- 13 Oberfinanzdirektion München, Bundesvermögensverwaltung
- 14 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 15 Regionalverband Donau-Iller
- 16 Straßenbauamt Neu-Ulm
- 17 Vermessungsamt Günzburg
- 18 Wasserwirtschaftsamt Krumbach
- 19 Wehrbereichsverwaltung IV, München
- 20 Wasserverband Rauher Berggruppe

13 Anlage

Straßenverkehrslärmimmissionsberechnung gemäß DIN 18005 mit Anhang

14 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bebauungsplanvorentwurf vom 27.06.1995
Bebauungsplanentwurf vom 19.09.1995
genehmigungsfähige Planfassung vom 19.12.1995
Begründung vom 19.12.1995

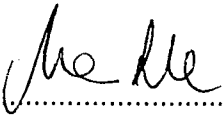
15 Entwurfsverfasser

Kling Consult
Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach
Tel.: 08282/94-0
Fax: 08282/94-110

Krumbach, den 19.12.1995

Abteilung Raumordnungsplanung

Bearbeiter:

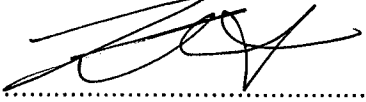

.....
Dipl.-Ing. (FH) Christine Merkle

Abteilungsleiter:


.....
Dipl.-Ing. Hans-Günter Kanderske



Kötz, den 10.01.96


.....
Unterschrift 1. Bürgermeister
(Klement)
1. Bürgermeister