

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan „BRONNEN SÜD“ des Marktes Waal



A) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst ganz oder teilweise die Grundstücke der Gemarkung Bronnen mit folgenden Flurnummern: Fl.Nr. 197, 197/1 (Teilfläche), 197/2, 199 (Teilfläche), 201

B) Veranlassung

Der Markt Waal möchte mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ausweisung von Bauland ausschließlich für einheimische Bürger schaffen. Vor allem junge Bronnener Bürger sollen ihrem Heimatort durch die Ausweisung von Bauland erhalten bleiben.

C) Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Der Bebauungsplan entspricht der vorliegenden genehmigten Planung des Flächennutzungsplanes. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nicht gemäß der angrenzenden und im Flächennutzungsplan getroffenen Festsetzungen als MD (Dorfgebiet), sondern als WA (Allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen. Dies entspricht der gewünschten und zu erwartenden Nutzung. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig.

Im Norden grenzt der Ortskern von Bronnen mit einer aufgelassenen Hofstelle an das geplante Gebiet. Im Süden und Osten befinden sich momentan landwirtschaftlich genutzte Flächen. Westlich des überplanten Gebietes befindet sich zwischen der Waaler Straße und dem überplanten Gebiet eine Splittersiedlung mit Wohnnutzung.

Der Bebauungsplan dient der Deckung des Bedarfs von bauwilligen Einheimischen.

D) Lage, Größe und Struktur des Baugebietes:

Lage im Raum:

Der Planbereich liegt am südlichen Rand des Ortskerns von Bronnen.
Bronnen ist ein Ortsteil von Waal.

Bronnen liegt ca. 6 km von Buchloe entfernt.

In Buchloe befindet sich ein wichtiger überregionaler Bahnhof mit Verbindungen nach München, Augsburg, Memmingen und Füssen.

Busverbindungen bestehen zu den Nachbarorten und nach Kaufbeuren.

Entfernungen:	München	ca. 70 km
	Augsburg	ca. 50 km
	Memmingen	ca. 50 km
	Ulm, Neu/Ulm	ca. 100 km
	Buchloe	ca. 6 km
	Mindelheim	ca. 25 km
	Türkheim	ca. 18 km

Verwaltungsraum: Land Bayern
Verwaltungsgemeinschaft Buchloe
Landkreis Ostallgäu
Regierungsbezirk Schwaben

Die Gesamtfläche des geplanten Bereichs beträgt ca. 8000 m²

Bevölkerungsstruktur:

Die landwirtschaftliche Ausrichtung gab früher dem kleinen Ort das Gepräge. Dazu stellten häufig auch handwerklich ausgerichtete Familien durch den zusätzlichen Betrieb einer Landwirtschaft ihre Grundversorgung sicher. Der fortschreitende Strukturwandel bedingt, dass innerörtlich immer mehr landwirtschaft-

liche Gebäude leer stehen. Der Wohnteil bleibt oft in Nutzung.

Der Rückzug der Landwirtschaft verändert den Ort von einer ursprünglich bäuerlich geprägten Gemeinde zu einer zum Wohnen tendierenden Ansiedlung, wobei durchaus landwirtschaftliche Vollerwerbs- und Nebenerwerbsbetriebe vorhanden sind.

E) Situation/Immission

Verkehrssituation:

Das zu beplanende Gebiet wird über die Straße „Am Mühlfeld“ bzw. über den Kreuzweg zur Kreisstraße OAL 18 erschlossen.

Immissionen:

Verkehrslärm:

Das Planungsgebiet ist von der Verkehrslärmimmissionen der OAL 18 (Waalser Straße) betroffen. Diese Straße wies bei der letzten Verkehrszählung im Jahre 2000 eine durchschnittliche Verkehrsstärke (DTV) von 3.223 Kfz bei einem Güterverkehrsanteil von ca. 7 % auf (Zählpunkt zwischen Honsolgen und A 96). Ausgehend von dieser Verkehrsbelastung ergeben sich nach Berechnungen anhand der RLS 90 „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“ in 35 m Entfernung von der Straßenachse im Plangebiet zu hohe Beurteilungspegel der Straßenverkehrsgeräusche. Die damit gegebene Überschreitung des zulässigen Beurteilungspegels macht die in der Satzung des Bebauungsplanes festgelegten Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Landwirtschaftliche Immissionen, Gerüche:

Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Immissionen sind zu dulden. Der südlich des Baugebietes gelegene Aussiedlerhof mit Milchviehhaltung befindet sich in ca. 120,0 m Entfernung. Der Abstand reicht aus um einerseits erhebliche Belästigungen im Wohngebiet zu vermeiden und andererseits die Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes nicht zu gefährden. Südöstlich des Baugebietes befinden sich Fahrsilos, von denen Geruchs- und Lärmbelästigungen ausgehen können. Der Abstand dürfte gerade noch ausreichen, um erhebliche Belästigungen im Wohngebiet zu vermeiden.

Schreiben der unteren Immissionschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu vom 18.01. 2006.

F) Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist keine Umlegung erforderlich.

G) Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken

Die günstige Lage des Geltungsbereiches führt zur Ausweisung des Baugebietes.

H) Erschließung

Im Plangebiet kann auf den einzelnen Grundstücken eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen untergebracht werden.

Das zu beplanende Gebiet wird über die Straße „Am Mühlfeld“ bzw. über den Kreuzweg zur Kreisstraße OAL 18 erschlossen

I) Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Strom, Abwasser, Löschwasser) ist durch vorhandene bzw. geplante Leitungen gewährleistet. Die Müllentsorgung ist gesichert. Das Regenwasser versickert vor Ort.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die vorhandene Kanalisation.

J) Grünordnung/Landschaftspflege/Eingriffsregelung

Zustandsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 0,8 ha.

Die im Geltungsbereich enthaltene Teilfläche des Grundstücks FI.Nr. 199 ist eben, FI.Nr. 197 flacht in nordwestlicher Richtung ab.

Auf FI.Nr. 197/2 befindet sich eine Garage. FI.Nr. 197 wurde bisher als Pferdeweide genutzt. Auf Grundstück FI.Nr. 197 befindet sich das Fundament eines Feldstadels. An der südöstlichen Ecke befinden sich drei kleinere Bäume. FI.Nr. 199 wird intensiv als landwirtschaftliches Gründland genutzt.

Im Norden und Westen grenzt das Gelände an Wohnbebauung an; im Süden und Osten befinden sich freie, als Grünland genutzte landwirtschaftliche Flächen. Auf dem außerhalb des vorgesehenen Geltungsbereichs liegenden Grundstück FI.Nr. 196 befindet sich ein Feldkreuz, das von zwei Eschen umrahmt wird.

Das Gelände befindet sich auf einer Schotterebene. Im Norden des geplanten Gebietes befindet sich innerhalb der geschlossenen Ortslage ein Weiher. Das Grundwasser dürfte im Bereich des Grundstücks FI.Nr. 199 ca. 3,0 bis 4,0 m unter Gelände liegen. Im Bereich des Grundstückes FI.Nr. 197 etwas niedriger.

Im Geltungsbereich liegen keine amtlich kartierten Biotop- und keine Schutzgebiete nach dem Bayer. Naturschutzgesetz (Naturschutzgebiet, Naturdenkmal etc.) oder nach europäischen Schutzvorschriften (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet etc.). Vorkommen seltener Tiere oder Pflanzen sind nicht bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzung auch nicht zu erwarten.

Das Gebiet hat gerade wegen der Strukturarmut keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild. Es liegt nicht im Bereich von zu erhaltenden Sichtachsen.

Prüfung der Erforderlichkeit von Ausgleichsmaßnahmen:

a) Planungsvoraussetzungen

Es wird ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt.

b) Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO geplant. Die sich aus der überbaubaren Grundfläche (Nr. 2.1 der Satzung) ergebende GRZ beträgt maximal 0,25.

c) Schutzgut Arten und Lebensräume

Im Plangebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Das Biotopotentialpotenzial ist gering. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung des Baugebietes und zur Wohnumfeldgestaltung vorgesehen, z.B.

- Eingrünung durch öffentliche Grünflächen im Süden und Osten,
- Straßenbegleitgrün,
- je 300 m² Baugrundstücksfläche sind mindestens ein hochwüchsiger Laub- oder zwei Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten,
- sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

d) Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad auf den Baugrundstücken wird durch die GRZ von max. 0,25 und Gestaltungsregelungen für Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze (Nr. 8.3 der Satzung) begrenzt.

Die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche darf außerhalb der überbaubaren Flächen nicht geändert werden (Nr. 8.5 der Satzung).

Durch die Fahrbahnbreite von ca. 4,50 m und die unbefestigten Randstreifen wird der Versiegelungsgrad zusätzlich verringert.

e) Schutzgut Wasser

Die überbaubaren Flächen westlich der geplanten Erschließungsstraße werden angehoben. Somit liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

Das gesammelte Niederschlagswasser soll flächig versickert werden (Nr. 12.3 der Satzung). Die Grundstücke haben hierzu eine ausreichende Größe.

f) Schutzgut Luft/Klima

Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet beeinträchtigt.

g) Schutzgut Landschaftsbild

Das Baugebiet grenzt im Norden und Westen an eine bestehende Bebauung an. Das Baugebiet beeinträchtigt keine exponierten, weithin sichtbaren oder landschaftsprägenden Elemente. Für die landschaftliche Einbindung ist eine umfangreiche Ortsrandeingrünung durch öffentliche Grünflächen vorgesehen. Durch die Festlegung einer maximalen Firsthöhe von 8,60 m, die Beschränkung auf Satteldächer, sowie einer Dacheindeckung mit naturroten oder rotbraunen Dachziegeln wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes minimiert.

Zusammenfassung:

Entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur- und Landschaft“ des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen besteht demzufolge kein weiterer Ausgleichsflächenbedarf.

K) Bepflanzung im gesamten Baugebiet

Pflanzung einer zweireihigen Hecke im Osten und Süden

- Verwendung von autochtonem Pflanzmaterial, 25% Heister, sonst Sträucher
- Pflanz- und Reihenabstand 1,5 m, Heister und Wildobst in westlicher oder südlicher Reihe
- Pflanzengrößen: Heister: I.Heister 1xv.o.B, 100-125, Sträucher: I.Sträucher 3 -5 Triebe
- Pflanzenarten:

Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus spinosa	Schlehe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Heister

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraeaster	Holzbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche

Bepflanzungen in Grünflächen sowie alle durch Planzeichen festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind mit nachfolgenden Arten durchzuführen, soweit nichts anderes festgesetzt ist. Bei der räumlichen Anordnung sind geringfügige Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig. Zur Sicherstellung des Pflanzraumes ist bei Vegetationsflächen folgender Oberbodenbedarf vorzusehen.

Bäume 1. Wuchsklasse:

AP	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
AS	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
QP	Quercus petraea	Trauben-Eiche
QR	Quercus robur	Stiel-Eiche
TC	Tilia cordata	Winter-Linde
TP	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Mindestqualitäten: Hochstämme, 3-4x verpflanzt mit Ballen bzw. Drahtballierung;

Bäume 2. Wuchsklasse:

AC	Acer campestre	Feld-Ahorn
CB	Carpinus betulus	Hainbuche
CR	Crataegus in Arten	Weißdorn/Rotdorn
PC	Pyrus communis	Holzbirne
SO	Sorbus aria	Mehlbeere
SA	Sorbus aucuparia	Eberesche
PA	Prunus avium	Vogel-Kirsche

sowie alle gängigen einheimischen Obstbäume

Einzelbäume/Gruppen: Mindestqualitäten: Hochstämme, 3-4x verpflanzt mit Ballen bzw. Sträucher: siehe zweireihige Hecke

Verkehrsgrün

Im gesamten Straßenraum sind nur Bäume mit einem Astansatz ab 2,80 m Höhe erlaubt.

Hecken:

Bei Schmitthecken ist eine Höhe von 1,50 m zulässig. Für Schmitthecken zulässige Gehölze sind:

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Crataegus l. i.A.	Weißdorn in Arten

Private Grünflächen:

Je Grundstückspartzeile sind pro 300 m² mindestens zwei Obstbäume oder ein Laubbaum mit Stammumfang 12-14 cm zu pflanzen. Zur weiteren Bepflanzung sind alle handelsüblichen Gehölze zugelassen, mit Ausnahme von:

- strengen Säulenformen, die eine Höhe von mehr als 6 m erreichen
- folgenden Koniferen-Arten: Thuja ssp., Chamaecyparis ssp. (Scheinzypressen), Cedrus ssp.(Zedern), Abies (Tanne) in Sorten, Picea (Fichte) in Sorten.

BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

1. Grünordnerische Festsetzungen

Aus städtebaulichen Gründen im Hinblick auf eine ausreichende Einbindung des Siedlungsgebiets in die Umgebung ist es erforderlich entsprechende Begrünungsmaßnahmen festzusetzen. Die Obstbaumpflanzungen und die einheimischen Gehölze innerhalb der privaten Grünflächen tragen dem ländlichen Charakter der Siedlung Rechnung.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1. Art der baulichen Nutzung:

Der gesamte Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

2.2. Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgelegt durch die m² Zahl der zulässigen Grundfläche pro Gebäude. Diese ist abhängig von der Grundstücksgröße.

2.3. Zahl der Vollgeschosse:

Für die vorgeschlagene Bebauung wurden zwei Gebäudetypen vorgeschlagen, wobei bei beiden Gebäudetypen (II und E+D) die größtmögliche Firsthöhe identisch ist. Dies entspricht den gewachsenen Strukturen im Ort. Gemäß § 18 BauNVO werden die der Höhen der baulicher Anlagen festgesetzt. (OK der Rohdecken im EG in Bezug zur Straßenoberkante).

2.4. Stellplätze und Garagen:

Generell wurde festgesetzt, dass Garagen nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind.

3. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Da in dem überplanten Gebiet auf relativ engem Raum und im engen Nebeneinander Gebäude errichtet werden, sind eine Reihe von gestalterischen Festsetzungen erforderlich, um dieses Nebeneinander gestalterisch verträglich zu machen. Daher wird für das Plangebiet eine Gestaltungssatzung erlassen, die einige gestalterische Grundregeln erhält:

3.1. Dächer

3.1.1. Dachform:

Die Vielfalt möglicher Dachformen wurde eingeschränkt auf Satteldächer. Zusammen mit der planungsrechtlichen Festsetzung und der Anordnung der Gebäude im Plangebiet, festgesetzt durch die überbaubaren Flächen, kann so ein dominierender Teil des städtebaulichen Erscheinungsbildes am Ortsrand geregelt werden.

3.1.2. Dachneigung:

Der Spielraum bei der Dachneigung wurde je nach Haustyp festgesetzt. Diese Festsetzung wurde getroffen, um vor allem bei den nebeneinander stehenden Gebäuden sicher zu stellen, dass keine wesentlichen Höhenunterschiede entstehen. Die neue Bebauung ist den vorh. Strukturen angepasst.

3.1.3. Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind erlaubt. Bzgl. der Größe usw. wurden Festsetzungen getroffen, um im historischen Sinne eine unruhige Dachlandschaft weitgehend zu verhindern. Dachaufbauten sind nur bei einem Haustyp und einer Mindestdachneigung gestattet.

3.1.4. Dacheinschnitte:

Ebenfalls aus der Zielsetzung heraus relativ einheitliche Baukörper zu erhalten, sind Dacheinschnitte unzulässig.

3.1.5. Dachdeckung:

Da die Dachstruktur eines Baugebietes zum dominierenden Gestaltungselement gehört, wurde festgesetzt, dass nur rote bis rotbraune Dachziegel oder Betondachsteine oder farblich ähnliche Baustoffe zulässig sind. Damit wird eine einheitliche Dachlandschaft sichergestellt.

3.1.6. Dachüberstände:

Um zu vermeiden, dass regional untypische Bauformen entstehen wurden die Dachüberstände auf regional typische Maße begrenzt.

3.2. Wandhöhe:

Die Wandhöhe wird im Bebauungsplan festgelegt.

3.3. Gebäude:

Ferner wurde geregelt, dass die Häuser bezüglich der Wandhöhe, Dachneigung, verwendeter Materialien und Farbe einheitlich zu gestalten sind. Damit soll neben den bisher genannten Festsetzungen zusätzlich abgesichert werden, dass bei den Gebäuden, welche in engem Nebeneinander entstehen, einheitliche Materialien und Formen verwendet werden.

3.4. Einfriedungen:

Höhe und Form des Zaunes wurden festgelegt. Zaunsockel wurden ausgeschlossen, um Kleintieren den Zugang zu den Grundstücken nicht zu versperren.

3.5. Abgrabungen und Aufschüttungen:

Geländemodellierungen, Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sind nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß zulässig.

3.6. Verkehrsflächen:

Um die Oberflächenversiegelung der Stellplatzflächen weitgehend zu vermeiden, sind hierfür wasserdurchlässige Beläge vorgesehen. Dies bedingt, dass der Wasserabfluss an Ort und Stelle erfolgen kann und somit eine Entlastung der Entwässerungssysteme gegeben ist.

Auftraggeber: Gemeinde Waal
Text: Dipl.-Ing. Architekt
Walter Rohmoser
86875 Waal
Tel. o8246/764
Fax. 08246/1314

Waal, 15.05.2006


Demmler
1. Bürgermeister