B E G R Ü N D U N G
ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 13
„ AM BAHNDAMM „

GEMEINDE MAUERSTETTEN
LANDKREIS OSTALLGÄU

Entwurf: Vom 17. September 1996

Fassung: Vom 23. Januar 1997

Entwurfsverfasser: Ingenieurbüro
Manfred Kratz
Hessenstraße 2
86916 Kaufering
Tel. 08191/70666
Fax 08191/65440

BAYERISCHE INGENIEUREKAMMER BAU
Beratender Ingenieur
BYIK BAU
10927
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

Dipl. Ing. (FH) Manfred Kratz

Gemeinde Mauerstetten

Hausener Straße 15
87665 Mauerstetten
Tel. 08341/2567

Müller - 1. Bürgermeister -

INHALT 2

1. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG 3

2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 3

3. LAGE UND BESCHAFFENHEIT DES GEBIETES 4

3.1 Lage
3.2 Topographie
3.3 derzeitige Nutzung
3.4 Boden
3.5 Grundwasser

4. PLANERISCHES KONZEPT 5

4.1 Bebauung
4.2 Grünordnung
4.3 Verkehrsschließung 6
4.4 Abwasserentsorgung
4.5 Niederschlagswasser
4.6 Wasserversorgung, Löschwasser 7
4.7 Energieversorgung
4.8 Müllbeseitigung

5. LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN 8

6. DENKMALSCHUTZ 8

7. KOSTENSCHÄTZUNG 9

7.1 Kanalbaukosten
7.2 Wasserversorgung
7.3 Straßenbaukosten
7.4 Straßenbeleuchtung
7.5 Grünordnung
7.6 Zusammenstellung 10

8. FLÄCHEN 11

9. WOHNEINHEITEN, EINWOHNER 11

10. KARTENGRUNDLAGEN 11

11. VORAUSSICHTL: AUSWIRKUNGEN U: VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG 12

12. GRUNDSTÜCKE IM GELTUNGSBEREICH 12

SATZUNGSTEXT
VERFAHRENSVERMERKE

Gemeinde Mauerstetten Bebauungsplan Nr. 13
„Am Bahndamm“

1. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

In Mauerstetten besteht eine rege Nachfrage nach Bauplätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser.
Aus diesem Grunde hat sich die Gemeinde entschlossen das sich in Privatbesitz befindliche Grundstück aufzukaufen und ein Baugebiet auszuweisen.
Gemäß Gemeinderatsbeschluß weist die Gemeinde Wohnbauflächen aus, unter der Voraussetzung des Grundsatzbeschlußes, daß die Gemeinde von der Gesamtbruttofläche zu 60 % Eigentümer wird.
Die Flur-Nr. 873 hat 6900 qm Grundstücksfläche und ist unbebaut.
Die Gemeinde wirkt somit regulierend auf die Baulandpreisgestaltung.
Die Baufläche liegt am westlichen Ortsrand von Mauerstetten relativ nahe zu den Infrastruktureinrichtungen wie Rathaus, Schule und Kindergarten.
Der verbleibende Grund befindet sich dann in Gemeindeeigentum: So ist gewährleistet, daß das Ziel erreicht wird, insbesondere jungen Familien aus dem Ort Bauplätze zu erschwinglichen Preisen zu verschaffen.
Durch die Gestaltung des Straßenraumes, durch die Grünordnungsmaßnahmen sowie die Gestaltungfestsetzungen für die Gebäude soll zudem ein positives Beispiel für das Bauen auf dem Lande gegeben sein.
Die Herausnahme der Fläche aus der Landbewirtschaftung liegt innerhalb des der Gemeinde zur eigenverantwortlichen Gestaltung überlassenen Spielraumes.
Die Wohnsiedlungstätigkeit überwiegt hier den regionalplanerischen Zielen der Sicherung und Stärkung der Landwirtschaft in diesem Bereich.

2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Bebauungsplan wurde aus dem seit 1981 in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mauerstetten entwickelt.
Dieser kommt im November 1996 zur Anhörung der Träger öffentl. Belange und zur Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 BauGB.
Die Planmaßnahme wird in den Flächennutzungsplan eingearbeitet.

Der Landschaftsplan für Mauerstetten und das gesamte Gemeindegebiet wird im Verfahren gleichzeitig mit dem Flächennutzungsplan behandelt.
Nachdem im nördlich angrenzenden Siedlungsbereich die landwirtschaftliche Nutzung keine Rolle spielt, hat die Gemeinde sich entschlossen, den Bebauungsplan als WA auszuweisen.
Der Bebauungsplan kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

3. LAGE UND BESCHAFFENHEIT DES GEBIETES

3.1 Lage

Das Baugebiet liegt am westlichen Ortsrand von Mauerstetten.
Es wird begrenzt:

- Im Süden durch den aufgeschütteten „alten Bahndamm“ der ehemaligen Bahnlinie Kaufbeuren - Schongau. Die Dammfläche wird nunmehr als asphaltierter Fahrradweg genutzt.

- Im Westen durch einen Wiesenweg und landwirtschaftliche Flächen.

- Im Norden durch ein angrenzendes Siedlungsgebiet.

- Im Osten durch bestehende Wohngebäude und eine teilausgebaute Stichstraße die auf die Bahnhofstraße führt.

3.2 Topographie

Das Gelände mit einer Gesamtfläche von ca. 0,725 ha bildet einen sanft geneigten Westhang, der von ca. 714 m ü. NN im Nordosten auf 708,5 m ü. NN im Südwesten abfällt.

3.3 Derzeitige Nutzung

Das Gelände wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.
Baum- und Buschbestände sind im Bereich des alten Bahndammes vorhanden.

3.4 Boden

Der Boden besteht aus lehmig-kiesigen Untergrund mit Braunerdenüberdeckung.
Es sind voraussichtlich keine besonderen Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich.

3.5 Grundwasser

Das Grundwasser liegt in ausreichender Tiefe unter Gelände.

4. PLANERISCHES KONZEPT

4.1 Bebauung

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
Auf ca. 0,7250 ha ist eine aufgelockerte Bebauung mit 7 Einzel- und 1 Doppelhaus (2 Doppelhaushälften) geplant.
Die Gebäude sind als erdgeschossige Baukörper mit mittelsteilem Dach vorgesehen. Außer dem Erdgeschoß kann auch das Dachgeschoß ein Vollgeschoß sein (I+D).

Hinweis: Die Definition des Begriffs „Vollgeschoß“ findet sich in Art.2 Abs. 4 BayBO.

„Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,3 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,2 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche“.

Die Einfügung der Gebäude in das hängige Gelände bedarf besonderer Sorgfalt bei der Planung. Es wird daher empfohlen, daß sich die Bauherrn und Architekten der geplanten Wohnhäuser frühzeitig mit der Höhenlage der geplanten Straße auseinandersetzen.

Die maximal zulässigen Erdgeschoßhöhen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Bauweise ist landschaftstypisch mit ziegelroter Dacheindeckung, weiß verputztem Mauerwerk sowie unter materialgerechter Verwendung von Holz festgesetzt.

Die Baugrenzen sind durchgehend gezogen und die Grundstücksgrenzen nur als Vorschlag dargestellt; dadurch sind auch alternative Grundstücksaufteilungen und Baukörpersituierungen möglich.

4.2 Grünordung

Innerhalb des Baugebietes ist eine Mindestbepflanzung mit Laubgehölzen auf öffentlichem und privatem Grund angeordnet.
Im Bereich Ost (Erschließungsstraße-Fahrradweg) werden ca. 650 m öffentliche Grünfläche festgesetzt.
Bei der Anlage der Hausgärten sollten die alten Bauerngärten als Vorbild dienen. Vor allem schematische Bepflanzungen (z.B. Thujahecken) sollten vermieden werden.
Besonders bei den Randbepflanzungen ist auf ein naturnahes ländliches Erscheinungsbild zu achten.
Die Versiegelung von Flächen ist auf ein Minimum zu beschränken.
Flächen, die nicht regelmäßig befahren werden (z.B. Stellplätze), sind mit Schotterrasen oder Rasenpflaster anzulegen.
Die Geländegestaltung ist landschaftsgerecht durchzuführen. Höhenunterschiede sind großflächig anzugleichen.

4.3 Verkehrserschließung

Das Gebiet wird durch einen von der Bahnhofstraße abzweigenden befestigten Straßenstich erschlossen. Dieser Straßenstich wird als leicht geschwungene Siedlungsstraße mit 5,75 m Breite nach Westen im neuen Planungsgebiet weitergeführt. Diese Erschließungsstraße mündet in den nichtausgebauten Wiesenweg und schwenkt nach Norden, teilausgebaut zum Mühlweg.
Dieser Feldweg wird als Fahrstraße ausgebaut.
Ein Straßenanschluß nach Süden für eine evtl. Erweiterung des Baugebietes ist nicht geplant.
Das Baugebiet erhält Anschluß an den an den überörtlichen Verkehr über die Bahnhofstraße im Osten, sowie über den Mühlweg zur Ortsverbindungsstraße Mauerstetten-Kaufbeuren.
Insgesamt ist jedoch nur Anliegerverkehr zu erwarten.
Garagen und Stellplätze sind auf den eigenen Grundstücken vorgesehen.
Entlang der Erschließungsstraße sind keine Verkehrsimmissionen zu erwarten. Die Straße dient ausschließlich dem örtlichen Zubringerverkehr. Überschreitungen des höchstzulässigen Schallpegel von tagsüber 55 dB u. nachts 40/45 dB werden nicht erreicht.

4.4 Abwasserentsorgung

Das Baugebiet wird im Mischsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird durch den Anschluß an das Klärwerk des Abwasserzweckverbandes Wertach Ost abgeleitet. Das Klärwerk steht in der Gemeinde Pforzen.
Der Anschluß des Abwassers an den vorh. Kanal im Mühlenweg ist tiefenmäßig nicht gesichert und muß durch ein Ing. Büro geprüft werden. Ansonsten ist ein Kanal entlang des öffentl. Grünstreifens, parallel zum Fahrradweg auf die westl. Verbindungsstraße von der Zubringerstraße Kaufbeuren Verteilerring - Mauerstetten nach der Verbindungsstraße Kaufbeuren - Schongau.

4.5 Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser soll soweit wie möglich auf dem eigenen Grundstück versickert oder gesammelt und z.B. Grünflächen- und Gartenbewässerung sowie zur Toilettenspülung genutzt werden.
Das Baugebiet befindet sich in einem leicht hängigen Gelände. Insofern ist die Gefahr durch abfließendes Niederschlagswasser für die tiefer liegenden Grundstücke gegeben. Erfahrungsgemäß ist die Gefahr während der Bauphase am größten, da noch keine Rasenflächen angelegt sind, die das Wasser zurückhalten. Auch wenn die Eigentümer der höher gelegenen Grundstücke verpflichtet sind, alles zu unterlassen, was zu einer Gefährdung der unterhalb liegenden Flächen führen kann, so wird doch den Bauherrn empfohlen, auf eigenem Grund Sicherheitsmaßnahmen durchzuführen (z.B. durch Geländemodellierung, Höherlegung von Kellerlichtschächten etc.).

Das Herstellen von Stützmauern an der Grundstücksgrenze ist kein geeignetes Mittel, da damit das Niederschlagswasser in der Regel nur aufgestaut wird und am tiefsten Punkt konzentriert in das tieferliegende Grundstück abfließt.

Die Gefahr von Abschwemmungen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist nicht gegeben.

4.6 Wasserversorgung, Löschwasser

Die Gemeinde Mauerstetten besitzt eine eigene Wasserversorgung. Laut Gemeinderatsbeschluß ist durch den Anschluß an den Wasserverband „Gennach-Hühnerbach-Gruppe“ gesichert. Somit kann für das Baugebiet von einer gesicherten Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung ausgegangen werden.
Zur Entnahme des Löschwassers aus dem öffentlichen Netz ist im Abstand von ca. 140 m der Einbau von Hydranten vorgesehen.
Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungs- u. Abwasseranlage angeschlossen werden. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

4.7 Energieversorgung

Stromversorgung

„Die Belieferung des Neubaugebietes mit elektrischer Energie ist aus dem Netz der Lech-Elektriezitätswerke AG, Augsburg, gesichert. Für sämtliche Neubauten erfolgt der Anschluß mittels Erdkabel. Mit den Kabelverlegungsarbeiten kann erst begonnen werden, wenn die Erschließungsmaßnahmen (Straßenauskofferung und Einbau der Wasser- und Kanalleitungen) abgeschlossen sind. Ferner ist zur Durchführung von Schaltmaßnahmen im künftigen Kabelnetz die Aufstellung von Verteilerschränken - deren Standortfestsetzung in Verbindung mit der Projektierung erfolgt - vorgesehen. In betroffenen Baugrundstücken werden die Schränke - unter Aussparung von Sichtdreiecksbereichen - so plaziert, daß die Straßenbegrenzungslinie nicht überschritten wird.“

Erdgas

Das Baugebiet kann bei ausreichendem Interesse der Bauwerber unter der Maßgabe der Wirtschaftlichkeit von der Erdgas Schwaben GmbH versorgt werden.
Fernmeldetechnische Versorgung.

Fernmeldetechnische Versorgung

Zur Versorgung des Baugebietes behält sich die Deutsche Telekom AG die oberirdische Bauweise der Fernmeldeleitungen vor.
Um die oberirdische Gebäudezuführung zu vermeiden, empfehlen wir den Bauherren, auf deren Kosten ein erdverlegtes Leerrohr (DN50) für die Fernsprechversorgung vom Gebäude bis zum öffentlichen Grund auszulegen.

4.8 Kommunale Abfallwirtschaft

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu. Anfallender Bio- und Restmüll wird grundsätzlich in 14tägigem, alternierendem Abfuhrrythmus erfaßt. Der nach Aussortierung der Wertstoffe verbleibende Restmüll wird auf dem Landkreis zur Verfügung stehenden Entsorgungseinrichtungen entsorgt. Der erfaßte Biomüll wird auf einer Kompostierungsanlage verwertet, die dem Landkreis im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung zur Verfügung steht.
Für die Erfassung von Wertstoffen steht gegenwärtig ein Wertstoffhof in der Gemeinde Mauerstetten zur Verfügung.“

5. LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

An das Gebiet grenzen im Westen und Süden landwirtschaftliche Nutzflächen an. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung kann es dabei erfahrungsgemäß zeitweilig zu Lärm- und Geruchsbelästigungen kommen.
Diese Beeinträchtigungen gehören zum Leben auf dem Lande uns sind entschädigungslos hinzunehmen. Zu den landwirtschaftlichen Emissionen zählen das notwendige Futterholen und Auffüllen der Fahrsilos (Fahrverkehrslärm) während der Vegetationsperiode in den Morgen- und Abendstunden, auch vor 6.00 Uhr und nach 22.00 Uhr. Erforderliche Erntearbeiten, insbesondere die Grünfutter-, Getreide- und Maisernte können saisonbedingt oder nach Schlechtwetterperioden bis in die späten Abendstunden andauern.
Die Landbewirtschaftung auf umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ist ohne Einschränkung zu dulden.

6. DENKMALSCHUTZ

Bei Bodeneingriffen im Planungsgebiet muß nicht gerechnet werden, daß man auf Bodendenkmäler stößt.

7. KOSTENSCHÄTZUNG

Hinweis: Die Kostenschätzung dient nur als überschlägiger Anhalt und muß noch durch Vorentwurfsplanungen für Kanal, Straße und Grünanlagen präzisiert werden.

7.1 Kanalbauarbeiten

Hauptsammler

310 m	a' DM 600,--	**186.000,00 DM**
		==========

7.2 Wasserversorgung

Hauptstrang

190 m	a' DM 250,--	**47.500,00 DM**
		==========

7.3 Straßenbaukosten

Die Verkehrsflächen sowie die Verkehrsgrünflächen werden mit unterschiedlichen Materialien befestigt: Asphalt, Pflaster, Rasenpflaster, Rasensteine, Schotterrasen und Rasen.
Der genaue Anteil der einzelnen Oberflächenarten kann erst anhand der Straßenplanung ermittelt werden.
Der Anteil der asphaltierten Flächen liegt schätzungsweise bei 90 %. Für die Kostenschätzung wird von einem Durchschnittspreis ausgegangen.
Neuherzustellende Verkehrsflächen und Grünflächen insgesamt Erschließungsstraße, ab Bahnhofstraße

230 m x 6,50 m = 1495 m2	a' DM 160,--	**239.200,00 DM**
		==========

7.4 Straßenbeleuchtung

4 Leuchten	a' DM 4.000,--	**16.000,00 DM**
		==========

7.5 Grünordnung

ca. 4 Großbäume	a' DM 1.000,--	**4.000,00 DM**
Anlage von Ortsrandeingrünung u. öffentl. Grünanlagen		**20.000,00 DM**
		24.000,00 DM
		==========

7.6 Zusammenstellung

7.1 Kanalbaukosten	186.000,00 DM
7.2 Wasserversorgung	47.500,00 DM
7.3 Straßenbaukosten	239.200,00 DM
7.4 Straßenbeleuchtung	16.000,00 DM
7.5 Grünordnung	24.000,00 DM
Gesamte Erschließungskosten	**512.700,00 DM**

Bei 0,603 ha Nettobaufläche ergeben sich somit ca. 84 DM/m2. Erschließungskosten (ohne Grunderwerb und sonstige Nebenkosten).
Die Finanzierung erfolgt durch die Anlieger- und Erschließungsbeiträge und soweit erforderlich über Haushaltsmittel der Gemeinde Mauerstetten.

Kosten Gemeinde: (10 v.H.)

Der Gemeinde entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen Kosten in Höhe von

* Für den Straßenbau	23.920,00 DM
* Für die Wasserversorgung	----------
* Für die Abwasserbeseitigung kann die Höhe des gemeindlichen Anteils noch nicht genau festgelegt werden	18.600,00 DM
* Straßenbeleuchtung	1.600,00 DM
* Für die Grünanlagen rund	2.400,00 DM
	46.520,00 DM

Nachfolgekosten für Verwaltungseinrichtungen, schulische Einrichtungen für die Jugend und Kleinkinder sind durch diesen Bebauungsplan nicht zu erwarten.

Die Erweiterung der Schule ist bereits durchgeführt.

Die vierte Kindergartengruppe vor geraumer Zeit eingestellt, kann räumlich jedoch wieder eingeführt werden.

Finanzierung

Die gemeindlichen Anteile an den Erschließungskosten werden in den Vermögenshaushalten der Gemeinde Mauerstetten ab 1997 bereitgestellt.

8. FLÄCHEN

Die Gesamtfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplan beträgt: Flur-Nr. 873	6981 m^2	(1)	
bestehende Verkehrsflächen Flur-Nr. 874	210 m^2	(2)	(3 %)
eingebrachte Grundstücke	7191 m^2	(3)	(100 %)
Baugrundstücke	5858 m^2	(4)	(81 %)

Die Größe der 8 Grundstücke beträgt
von ca. 605 - 818 m^2

Doppelhausgrundstück
ca. 431 - 461 m^2

geplante Verkehrsflächen	913 m^2	(5)	(13 %)
Öffentliche Grünflächen	420 m^2	(6)	(6 %)

Großflächige Grünfläche - Böschung „Alter Bahndamm“.

9. WOHNEINHEITEN, EINWOHNER

Geplante Einzelhäuser	7	
Geplante Doppelhaushälften	2	**9**

Bei 9 Neubauten ist mit ca. 13 Haushalten zu rechnen.
Mit etwa 2,5 Personen je Haushalt bedeutet dies einen Zuwachs von ca. 33 Einwohnern.

10. KARTENGRUNDLAGE

Als Kartengrundlage dient die Ortsvermessung
1 : 1000 Blatt SW 12 - 29. 11, 12 - 30.15

11. VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN UND VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG

A Die Planung läßt folgende Auswirkungen erwarten:

Die Errichtung von Wohngebäuden im Einheimischenmodell dient dazu ortsansässige bauwillige junge Leute Eigentum zu ermöglichen.
Der nachwachsenden Generation wird die Möglichkeit gegeben im gewohnten Lebensumfeld zu Eigentum in erschwinglichen Rahmen zu kommen.
Die Grundstücke (über 60 % werden Eigentum der Gemeinde) sollen möglichst an Bürger der Gemeinde Mauerstetten veräußert werden.

B Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§ 13a Abs.3 BauGB) ist daher nicht erforderlich

Die Unzulänglichkeiten und Beschwerden während der Bauzeit dürften durch die Ortsrandlage nicht zu erwarten sein.

C Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen alsbald folgende Maßnahmen in Angriff genommen werden:

a) Vermessung des Plangebietes

b) Ausbau der Erschließungsstraßen

c) Herstellen der Versorgungsanlagen je nach Bedarf.

12. GRUNDSTÜCKE IM GELTUNGSBEREICH

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich folgende Grundstücke (Gemarkung Mauerstetten)):

vollständig: 873;

teilweise: 874 (Wiesenweg)