

WA	
0.3	O
I+D	SD 1

TH max. 4,25m

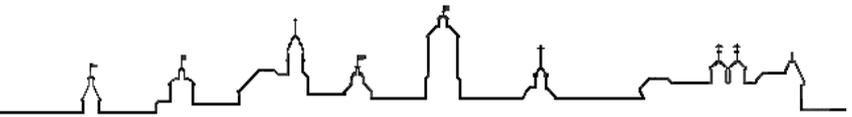
WA	
0.3	O
I+D	SD 1

TH max. 4,25m

WA	
0.3	O
I+D	SD

TH max. 4,25m





Bebauungs- und Grünordnungsplan der Stadt Günzburg Nr. 39 für das Gebiet „Riedhausen – Hinter den Gärten II“

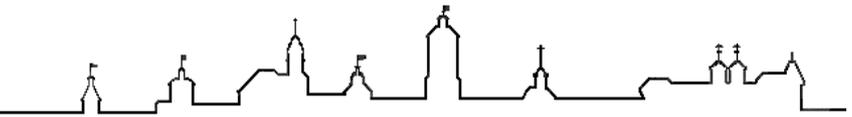
Die Stadt Günzburg erlässt aufgrund des § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB), des Artikel 3 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatschG) und des Artikel 91 Absatz 3 Bayerische Bauordnung (BayBO) für das oben genannte Gebiet folgenden Bebauungsplan.

Bestandteile dieses Bebauungsplans sind

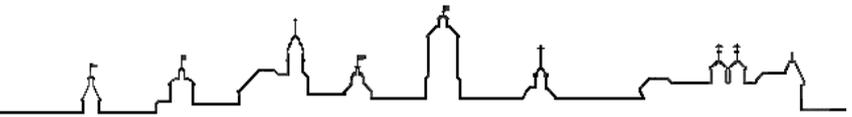
- die beigefügte Planzeichnung vom 01.10.2001,
- die nachstehenden Festsetzungen (Teil A), und Hinweise (Teil B),
- die Begründung in der Fassung vom 01.10.2001.

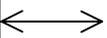
A) Festsetzungen

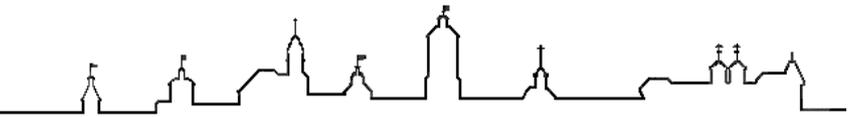
Plan-zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
		1	0	Geltungsbereich
		1	1	Im einzelnen erfasst der Bebauungsplan folgende Grundstücke der Gemarkung Riedhausen: Fl.Nr. 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 234, 234/1, 234/2, 234/3 und teilweise 216 (Kutschenweg) Ob eine Fläche im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt, ergibt sich aus der Aufzählung der Flurstücke.
	Grenze des Plangebietes	1	2	Maßgebend ist die Innenkante des verwendeten Planzeichens.
	Nutzungsgrenze	1	3	Die Nutzungsgrenze trennt innerhalb des Plangebietes die Teilbereiche voneinander, für die der Bebauungsplan unterschiedliche Festsetzungen enthält.
		2	0	Art der baulichen Nutzung
WA	Allgemeines Wohngebiet	2	1	Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
		2	2	Die Ausnahme-Bestimmungen des § 4 Absatz 3 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.
		2	3	Je Gebäude sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.
		3	0	Maß der baulichen Nutzung
	Grundflächenzahl (GRZ)	3	1	Die mit baulichen Anlagen überdeckten Flächen dürfen



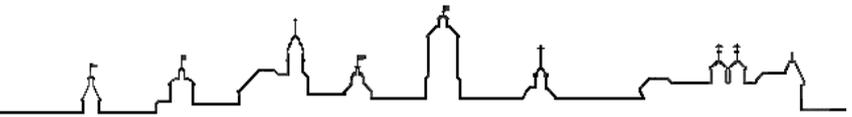
Plan-zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				je Baugrundstück zusammen höchstens das Maß erreichen, das sich bei Vervielfältigung seiner Grundfläche mit der GRZ ergibt (§ 19 BauNVO).
I + D	Mit Dachgeschoss höchstens zwei Vollgeschosse	3	2	Es sind Gebäude mit bis zu einem Vollgeschoss unterhalb des Dachansatzes und einem weiteren Vollgeschoss im Dachraum zulässig.
TH max. 4,25 m	Höchstmaß der Traufhöhe in Metern	3	3	<p>Traufhöhe im Sinne dieser Vorschrift ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (unterer Messpunkt) und dem Schnittpunkt der Traufwand außen mit der Oberkante des Dachsparrens (oberer Messpunkt).</p> <p>Der untere Messpunkt ist anzusetzen an der dieser Außenwand nächstgelegenen Stelle derjenigen öffentlichen Verkehrsfläche, die das Grundstück erschließt. Liegt ein Baugrundstück an mehreren öffentlichen Verkehrsflächen oder hat deren Oberfläche unterschiedliche Höhen, ist der Mittelwert zwischen höchster und tiefster Stelle maßgebend.</p> <p>Für den oberen Messpunkt ist abzustellen auf den am höchsten gelegenen Schnittpunkt der Sparrenoberkante mit der Traufwand, die zu der öffentlichen Verkehrsfläche gerichtet ist.</p>
		4	0	Bauweise
	Nur Einzel- und Doppelhäuser		1	Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig
	nur Einzelhäuser	4	2	Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig
		5	0	Überbaubare Grundstücksfläche; Stellung der Gebäude
	Baugrenze	5	1	Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.
		5	2	Wintergärten, Hauseingänge und Erker, die maximal ein Drittel der Gebäudelänge einnehmen, dürfen bis zu 1,50 m über die Baugrenze vortreten. Bei Doppelhäusern ist hierbei nicht auf deren Gesamtlänge, sondern auf die Länge des einzelnen Gebäudes abzustellen.
		5	3	Die Abstandsflächen gem. Artikel 6 Abs. 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.
		5	4	Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen mit einer Grundfläche von insgesamt



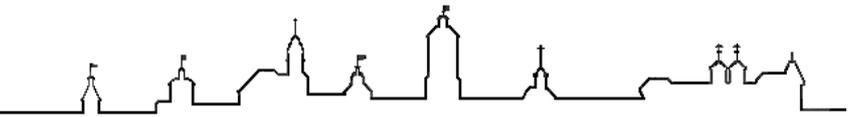
Plan-zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				höchstens 10 m ² je Baugrundstück zulässig.
	Firstrichtung	5	5	Die Hauptfirstrichtung der Gebäude innerhalb der Baugrenzen muss in Pfeilrichtung verlaufen.
		6	0	Flächen für öffentlichen Verkehr und Versorgung
		6	1	Als Verkehr im Sinne dieses Bebauungsplans gilt sowohl der fließende als auch der ruhende Fahrzeug- und Fußgängerverkehr.
	Straßenbegrenzungslinie	6	2	Die im Plan hellgrün markierte Straßenbegrenzungslinie kennzeichnet den äußeren Rand der Fläche, auf der öffentlicher Verkehr vorgesehen ist.
	Straßenverkehrsflächen	6	3	Ohne Zusatz festgesetzte öffentliche Verkehrsflächen sind für alle Arten des öffentlichen Verkehrs bestimmt. Innerhalb der festgesetzten Fläche sind jedoch dem Fahr- und dem Fußgängerverkehr gesonderte Bereiche zuzuweisen.
	Öffentlicher Parkplatz	6	4	
	Verkehrsberuhigter Bereich	6	5	Die als verkehrsberuhigt gekennzeichneten Bereiche sind nur für den nach § 42 Absatz 4a Straßenverkehrsordnung (Zeichen 325) zulässigen öffentlichen Verkehr bestimmt.
	Keine Ein- oder Ausfahrt	6	6	Innerhalb des gekennzeichneten Bereichs darf weder in das Grundstück eingefahren noch aus dem Grundstück ausgefahren werden.
		7	0	Abstellen von Kraftfahrzeugen; öffentliche Gemeinschaftsanlagen
	Fläche für Garagen und Carports	7	1	Garagen (einschließlich Carports) dürfen nur auf den mit „Ga“ gekennzeichneten Flächen und innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Kellergaragen sind nicht zulässig.
		7	2	Auf den so festgesetzten Flächen sind als öffentliche Gemeinschaftsanlagen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB Einrichtungen für einen Bürgertreff für die Bewohner des Bebauungsplangebietes zulässig.



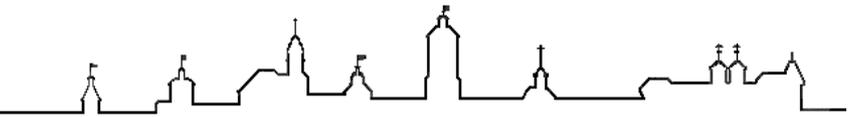
		8	0	Ausgleichsflächen und -maßnahmen
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8	1	Die Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a Abs. 3 BauGB sind von der Stadt Günzburg vorzunehmen.
		8	2	Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden die gem. § 8 Abs. 1 gekennzeichneten Flächen (Ortsrandeingrünung) in ihrer Gesamtheit den Eingriffen in Natur und Landschaft im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zugeordnet.
		8	3	Außerhalb des Bebauungsplangebietes wird das Grundstück, Fl. Nr. 448/1 Teilfläche 9 in der Gemarkung Riedhausen zusätzlich als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a Abs. 3 BauGB festgesetzt. Es wird ebenfalls in seiner Gesamtheit den Eingriffen in Natur und Landschaft im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zugeordnet.
		8	4	Die gem. § 8 Abs. 2 festgesetzten Flächen (Ortsrandeingrünung) sind mit den in § 9 Nr. 1 festgesetzten Pflanzarten und -größen spätestens mit Beginn der ersten Baumaßnahme insgesamt herzustellen.
		8	5	Die gem. § 8 Abs. 3 festgesetzte Fläche ist spätestens im Jahr 2005 von Ackerfläche in Grünland umzuwandeln. Ab der Umwandlung sind über einen Zeitraum von fünf Jahren jährlich drei bis vier, danach jährlich ein bis zwei Schnitte mit Abfuhr des Mähgutes durchzuführen. Mineralische N-Düngung, Gülleaufbringung und Umbruch sind nicht zulässig.
		9	0	Anpflanzungen
		9	1	Anpflanzungen sind, soweit nichts anderes bestimmt ist, jeweils spätestens in dem Jahr auszuführen, in dem die für das jeweilige Grundstück festgesetzte Nutzung aufgenommen wird.
	Grenze der zu bepflanzenden Flächen	9	2	Für die Bepflanzung dieser Flächen und der Ausgleichsflächen gem. § 8 Nr. 2 dürfen nur Arten verwendet werden, die in der nachfolgenden Liste enthalten sind. Vor Ausführung der Pflanzmaßnahmen ist ein detaillierter Pflanzplan auszuarbeiten.



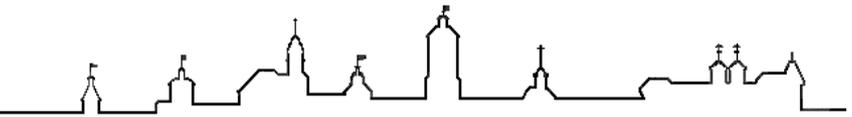
				<p>Bäume: 3 x verpflanzte Heister, Höhe mind. 250-300 cm oder Hochstämmen</p>	<p>Art: Quercus robur Quercus petraea Carpinus betulus Tilia cordata Fagus sylvatica Sorbus torminalis Fraxinus excelsior Acer campestre Prunus avium Pyrus pyraeaster Sorbus aucuparia Betula pendula</p>	<p>Stieleiche Traubeneiche Hainbuche Winterlinde Buche Elsbeere Esche Feldahorn Vogelkirsche Wildbirne Vogelbeere Birke</p>
				<p>Sträucher: (ausgenommen Rosen): 3 x verpflanzte Büsche in mind. 100 – 150 cm Höhe</p>	<p>Art: Cornus sanguinea Crataegus monogyna Crataegus laevigata Corylus avellana Prunus spinosa Lonicera xylosteum Viburnum lantana Ligustrum vulgare Rhamnus cathartica Sambucus nigra Cornus mas Euonymus europaeus Rosa arvensis Viburnum opulus Clematis vitalba</p>	<p>Bluthartriegel Eingrifflicher Weißdorn Zweiggrifflicher Weißdorn Haselnuss Schlehe Heckenkirsche Wolliger Schneeball Rainweide Kreuzdorn schwarzer Holunder Kornelkirsche Pfaffenhütchen Kriech. Rose Gewöhnlicher Schneeball Waldrebe</p>
				Obstgehölze	Art:	Hochstamm-Obstbäume
		9	3	<p>Für die in § 9 Nr. 1 vorgeschriebenen Anpflanzungen ist Pflanzgut zu verwenden, das folgende Anforderungen erfüllt: Mit dem EAB-Qualitätssiegel (Erzeugergemeinschaft für Autochthone Baumschulerzeugnisse in Bayern) gekennzeichnetes, autochthones Pflanzgut der bayerischen Herkunftsregion 9 (Tertiärhügelland, Schotterplatten und Schwäbisch-Bayerische Jungmoränenlandschaft). Es ist eine Abfolge unterschiedlich dichter Baum-Strauch-Hecken mit Wildkrautsamen und Hochstamm-Obstbäumen mit höchstens zweimal jährlich gemähten Wiesenbereichen anzulegen.</p>		



	Pflanzgebot für kleinkronigen Einzelbaum	9	4	An der gekennzeichneten Stelle ist ein kleinkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16 cm, gemessen in 1 m Höhe von einer der folgenden Arten zu pflanzen: Acer campestre, Feldahorn Carpinus betulus i.S., Hainbuche Corylus colurna, Baumhasel Fraxinus excelsior i.S., Esche Pyrus caller. Chant., Birne (o. Früchte) Sorbus aucuparia, Vogelbeere Sorbus torminalis, Elsbeere
		9	5	Pro Grundstück ist (außerhalb der Ortsrandeingrünung) mindestens 1 standortheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen. Geeignete mittel- und kleinkronige Arten sind: Acer campestre Feldahorn Betula pendula Birke Prunus avium Vogelkirsche Sorbus aucuparia Vogelbeere Sorbus torminalis Elsbeere sowie Hochstamm-Obstbäume
		9	6	Auf den gem. § 7 Nr. 2 festgesetzten Flächen „Bürgertreff“ sind Laubbäume, Stammumfang mind. 16 cm, gemessen in 1 m Höhe mit folgenden Arten zu pflanzen: Quercus robur Stieleiche Quercus petraea Traubeneiche Carpinus betulus Hainbuche Tilia cordata Winterlinde
		9	7	Sterben Pflanzen ab, die nach diesem Bebauungsplan zu erhalten oder zu setzen waren, ist jeweils wieder an der selben Stelle spätestens innerhalb eines Jahres Ersatz gleicher Art und Anzahl zu pflanzen.
		10	0	Baugestaltung
42°-48° SD	Dachneigung Satteldach	10	1	<u>Dachformen:</u> Die Dächer der Hauptgebäude müssen die vorgeschriebene Neigung einhalten. Bei Hauptgebäuden ist nur die festgesetzte Dachform zulässig. Garagen und sonstige Nebengebäude können auch ein Flach- oder Pultdach bis 10° Dachneigung erhalten. Aneinandergebaute Gebäude einschließlich Garagen und



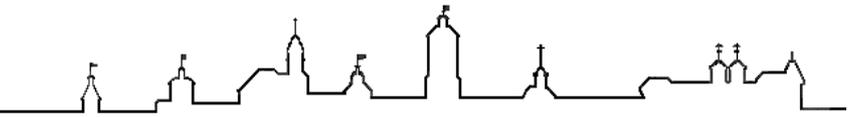
			<p>sonstigen Nebengebäuden müssen die gleiche Dachform und Dachneigung haben.</p> <p>Zur Dacheindeckung der Satteldächer dürfen nur Platten in der Form und Größe von Flach-, Hohl- oder Falzziegeln und in naturroten oder rotbraunen Farbtönen verwendet werden.</p>
		10 2	<p><u>Dachaufbauten, -einschnitte, Zwerchgiebel:</u></p> <p>Es dürfen je Dachseite eines Einzel- oder Doppelhauses höchstens zwei Dachgauben errichtet werden.</p> <p>Die Breite einer einzelnen Dachgaube darf außen 1,50 m nicht überschreiten. Vom Ortgang muss sie mindestens 1,00 m entfernt sein.</p> <p>Die Summe der Breitenmaße aller Gauben, sowie das Breitenmaß eines Zwerchgiebels dürfen je Dachseite eines Einzel- oder Doppelhauses höchstens ein Drittel der Breite dieser Dachseite erreichen.</p>
SD 1	Satteldach ohne Aufbauten und Einschnitte	10 3	<p>Auf den zum Ortsrand hin ausgerichteten Dachflächen in den mit SD 1 gekennzeichneten Baufeldern dürfen keine Dachaufbauten und –einschnitte und keine Zwerchgiebel errichtet werden.</p>
		10 4	<p>Die Festsetzungen zur Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Anbauten, wie Vordächer, Erker, Loggien und Wintergärten.</p>
		10 5	<p>Gestaltung von Zufahrten, Stellplätzen, befestigten Flächen und öffentlichen Verkehrsflächen:</p> <p>Zufahrten, Stellplatzflächen, sonstige befestigte Flächen im Bereich der privaten Grundstücksflächen, sowie die Flächen für öffentliche Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Dränpflaster, Schotterrasen u.ä.) auszubilden und dauerhaft versickerungsfähig zu erhalten.</p>
		10 6	<p>Von den Festsetzungen zur Baugestaltung kann befreit werden, wenn dies zur Realisierung einer ökologischen und energiesparenden Bauweise erforderlich ist.</p>
////		10 7	<p><u>Grundstückseinfriedungen:</u></p> <p>Entlang der Stichstraßen, einschließlich Wendepfatten und entlang der Feldwege FI.Nr. 190, 208 und 233 sind Einfriedungen mindestens 2,0 m hinter die Grundstücksgrenzen zurückzusetzen.</p> <p>Mauern und Sockelmauern sind als Einfriedungen nicht zugelassen.</p>



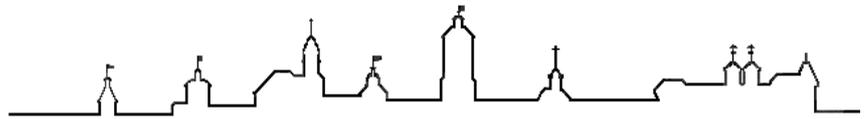
			Zäune sind mit einer Bodenfreiheit von 10 cm auszubilden.
		11 0	Schutzmaßnahmen gegen den hohen Grundwasserstand (Art. 91 Abs. 2 Nr. 5 BayBO)
		11 1	Untergeschosse sind wasserdicht herzustellen

B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
123	Flurstücksnummern in der Gemarkung Riedhausen	1	...
—○—	Bestehende Grundstücksgrenzen mit Grenzstein	2	
-----	Vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen	3	
		4	Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen. Bei Tiefbauarbeiten in Zeiten hoher Grundwasserstände werden umfangreiche Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich.
...		5	Regenwasser der Dachflächen sowie von wasserdurchlässig befestigten Flächen abfließendes Wasser ist, soweit möglich, auf dem Grundstück zurückzuhalten und breitflächig oder über bewachsene Mulden zu versickern. Sickerschächte sind nicht zulässig. Bei Gestaltung und Dimensionierung der Versickerungsanlage sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das ATV-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur zentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das ATV-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.



Schlussblatt Erstfassung	
zum Bebauungsplan Nr. 39 für das Gebiet: „Riedhausen – Hinter den Gärten II“	
Vorverfahren Aufstellungsbeschluss gefasst am:	23.04.2001
- amtlich bekanntgemacht am:	05.05.2001
Endgültiger Entwurf vom:	
- Billigung im Stadtrat am:	
Anhörungsverfahren - Formlose Bürgeranhörung:	07.05. bis 18.05.2001
- Unterrichtung der Fachbehörden am:	25.04.2001
- Letzte Auslegung im Amtsblatt vom:	10.11.2001
- Auslegungsfrist von - bis:	19.11. bis 21.12.2001
- Letzte Abwägung im Stadtrat am:	25.02.2002
- Verständigung der Beteiligten am:	
Satzungsbeschluss des Stadtrats am:	25.02.2002
Günzburg, den: →	
Unterschrift des Oberbürgermeisters: →	gez. Dr. Köppler
Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung aus- gefertigt. Günzburg, den: →	13.03.2002
Unterschrift des Oberbürgermeisters: →	gez. Dr. Köppler
Veröffentlicht im Amtsblatt auf Seite → der Günzburger Zeitung vom:	16.03.2002
In Kraft getreten am:	16.03.2002



Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist eine der wenigen noch unbebauten im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Flächen. Durch die Ausweisung eines Baugebietes am nördlichen Ortsrand von Riedhausen wird ein harmonischerer, begrünter Ortsrand hergestellt.

Die Fläche befindet sich im Besitz der Stadt. Es ist beabsichtigt, Grundstücke vorrangig an Günzburger Bürger zu verkaufen. Die Eigenentwicklung des Ortsteils Riedhausen soll berücksichtigt werden.

Städtebauliches Konzept

- Erschließung

Das Gebiet wird an das vorhandene Straßennetz, d.h. über den Kutschenweg im Westen und über die Straße Am Feld im Südosten erschlossen. Auf Grund der geringen Größe des Gebietes wird das gesamte innere Straßennetz verkehrsberuhigt ausgewiesen. Erreicht wird dies unter anderem durch geringe Straßenbreiten, Stichstraßen mit Wendehämmern, platzartige Aufweitungen und Bäume im Straßenraum.

- Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Ortsrandlage des Baugebietes, der dörfliche Charakter Riedhausens und das Ausgleichserfordernis gem. § 1 a Abs. 3 BauGB erfordern eine zurückhaltende, das Landschaftsbild, sowie Grund und Boden schonende Bebauung. Dies soll vor allem durch folgende Festsetzungen, erreicht werden:

- a) Ausschluss der Ausnahmen des § 4 Absatz 3 BauNVO,
- b) geringe Grundflächenzahl von 0,3,
- c) nur ein Vollgeschoss, sowie ein Vollgeschoss im Dachraum,
- d) nur Einzel- und Doppelhäuser, am Ortsrand nur Einzelhäuser,
- e) Einschränkung von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Festsetzungen b) und d) sind bei der Wahl des Kompensationsfaktors berücksichtigt worden (Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahmen).

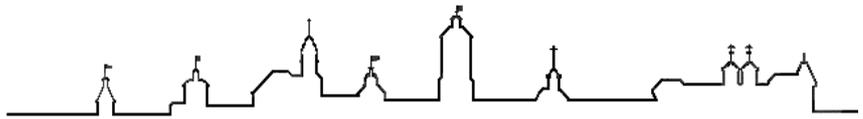
Die engen Baufenster für Einzelhäuser am nördlichen Ortsrand bewirken eine aufgelockerte und durchlässige Bebauung.

Im übrigen Gebiet sind die Baufelder großzügiger ausgelegt, wobei die Einschränkung der Tiefe von 13,00 m bis 15,00 m bewirkt, dass zusammenhängende Gartenbereiche entstehen. Unter diesem Gesichtspunkt sind auch die auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen Nebenanlagen (z.B. Gartengerätehäuser) in Größe und Anzahl beschränkt.

- Grünordnung:

Zur wirksamen Durchgrünung des Baugebietes werden entweder konkrete Baumstandorte im Bereich der Parkbuchten und Wendepalten, oder das Anpflanzen von standortgerechten Bäumen auf den Quartiersplätzen und den privaten Grundstücksflächen festgesetzt. Die in der Liste enthaltenen mittel- und kleinkronigen Bäume und Obstbäume sind auch für kleinere Grundstücke geeignet.

Diese Festsetzungen sind bei der Wahl des Kompensationsfaktors berücksichtigt worden



(Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahmen).

Dem vorhandenen Ortsrand von Riedhausen fehlt in diesem Bereich (Bebauungsplan Nr. 37) eine wirksame Eingrünung. Durch das geplante Baugebiet soll mit einem 6,0 m breiten Pflanzstreifen, der überwiegend als Ausgleichsfläche herangezogen werden kann, ein landschaftsgerecht gestalteter, neuer Ortsrand entstehen. Ziel der Maßnahme ist es, eine harmonische Einbindung des neuen Ortsrandes in die Landschaft, Lebensraum für Tierarten und einen Biotopverbund entlang des Siedlungsrandes zu schaffen.

Es ist beabsichtigt, dass die Stadt die Anpflanzung vornimmt, wobei die zukünftigen Grundstückseigentümer an der Gestaltung beteiligt werden sollen.

Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist quantitativ und qualitativ gesichert.

Die Kläranlage Riedhausen entspricht nicht mehr dem Stand der Technik. Folgende, mit dem Wasserwirtschaftsamt Krumbach abgestimmte neue Abwasserbeseitigung ist geplant:

- Anschluss von Riedhausen an die Kläranlage Günzburg
- Auflassen der Kläranlage Riedhausen,
- Neubau eines Pumpwerkes,
- Sanierung der Regenüberläufe und der Kanalisation.

Die Baumaßnahmen sind für das Jahr 2002 vorgesehen.

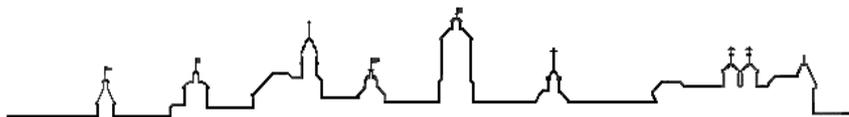
Grund- und Hochwasserschutz

Der Grundwasserflurabstand liegt im Jahresmittel 3 bis 4 m unter Flur. Grundwasserhochstand war im Frühjahr 2001 bei 1 m (447,3 m ü. NN) unter Flur. Die Landeswasserversorgung führt regelmäßige Messungen am Pegel 1031 (Geländehöhe am Pegel: 448,36 m ü. NN) durch. Direkt nördlich an das Baugebiet angrenzend verläuft die engere Schutzzone des Wasserschutzbereiches. Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Ausbildung von Flächen und Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser und zu baulichen Vorkehrungen auf den Grundstücken enthalten.

Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahmen

Folgende Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan sind als Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt worden:

- Beschränkung des Versiegelungsgrads (GRZ 0,3),
- Aufgelockerte Bebauung (Einzelhäuser) am Siedlungsrand,
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für verkehrsberuhigte Bereiche, Zufahrten und Stellplätze,
- Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken,
- Durchgrünung des Baugebietes mit standortgerechten Gehölzen,
- Bodenfreiheit bei Zäunen und Verbot von Sockelmauern,
- Baumüberstellung von öffentlichen Stellplätzen und Begrünung der Stichstraßen,



- Grundwasserschutz durch Abdichtung von Kellergeschossen mit „Weißer Wanne“.

Dadurch kann ein Kompensationsfaktor mit 0,3 eingestellt werden.

Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen und der höheren Bedeutung der Schutzgüter Boden und Grundwasser wird ein Kompensationsfaktor von 0,3 in die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen eingestellt.

Berechnung des Kompensationsbedarf:

Gesamtfläche des Plangebiets	38.000 m ²
abzügl. bereits bebaute Grundstücke	6.300 m ²
Eingriffsfläche	31.700 m²

Eingriffsfläche x Kompensationsfaktor 0,3 =
erforderliche Kompensationsfläche 9.510 m²

Ausgleichsmaßnahme im Baugebiet (Ortsrandeingrünung, § 8 Nr. 2 und 4)	2.416 m ²
Ausgleichsmaßnahme extern (Grundstück Nr. 448/1 Teilfläche 9, Gemarkung Riedhausen, § 8 Nr. 3 und 5)	7.094 m ²
= erforderliche Kompensationsfläche	9.510 m²

Die Kompensation des Eingriffs erfolgt im Plangebiet selbst und extern. Als Ausgleichsflächen im Plangebiet stehen weitgehend die Flächen der Ortsrandeingrünung mit einer Größe von 2416 m² zur Verfügung. Diese sind in Besitz der Stadt und werden von dieser gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes bepflanzt.

Das für die externen Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Grundstück ist 12.800 m² groß. Es wird nur ein Anteil von 7.094 m² benötigt. Die übrigen 5.706 m² können nach der Umwandlung/Aufwertung in Grünland in das Ökokonto der Stadt eingestellt werden. Die Fläche ist in Besitz der Stadt und wird spätestens nach Ablauf des Pachtvertrages am 11.11.2004 in Grünland umgewandelt.

In der als Anhang beigefügten „Eingriffs- und Ausgleichsplanung“ des Büros für Konkrete Umweltplanung, Dipl.-Ing. (FH) G. Stich aus Neu-Ulm sind die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ermittelt und berechnet worden.