

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan für das Gebiet

"Am Lärchenweg"

der Gemeinde Rettenberg

Ausgearbeitet im

Büro für Stadtplanung

Dipl.-Ing. M.J. Meinel

Werdenfelser Str. 27d

8900 Augsburg-Hochzoll

Augsburg, den 20.07.1981

in der Fassung vom 30.8.1982

1. MASSNAHMEN DER VERWALTUNG

1.1 Veranlassung

Der stetige Bedarf an Grundstücken für die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern, die Erweiterung des Friedhofes mit Parkplatz und dessen ausreichende Erschließung veranlaßt die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Lärchenweg".

1.2 Verfahren

1.2.1 Beschluß des Gemeinderates

Der Gemeinderat von Rettenberg hat mit Datum vom 20.07.1981 beschlossen, den genannten Erfordernissen zu entsprechen und für das Gebiet "Am Lärchenweg" einen Bebauungsplan aufzustellen und festzusetzen.

1.2.2. Beteiligung der Bürger

Gemäß § 2a Abs. 2 BBauG wurde ein Entwurf im Sinne der vorgezogenen Bürgerbeteiligung am 10.08.1981 bekanntgemacht und dargelegt. Es wurden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

2. PLANERISCHE ERLÄUTERUNG

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für den Bereich der Gemeinde Rettenberg liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan noch nicht vor; er wird z. Zt. aufgestellt.

Gem. § 8 Abs. 4 BBauG kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen wird. Diese Voraussetzungen sind in vorliegendem Fall gegeben:

Im Bereich der Gemeinde Rettenberg besteht ein dringender Bedarf auf Ausweisung von Wohnbauflächen, insbesondere für die einheimische Bevölkerung. Geeignete Baugrundstücke stehen weder in festgesetzten Baugebieten noch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in ausreichendem Umfang zur Verfügung.

Aus Sicht der Flächennutzungsplanung sind von der für die Genehmigung dieser Bauleitplanung zuständigen Regierung von Schwaben Bedenken gegen den Bebauungsplan nicht erhoben worden.

2.2 Planerische Abgrenzung

Das Baugebiet liegt im Osten von Rettenberg. Im Westen und Norden grenzen zum Teil bebaute Flächen und Sportflächen an. Im Osten grenzt landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Im Süden wird das Gebiet durch den Friedhof und landwirtschaftlich genutzter Fläche begrenzt.

2.3 Verkehrerschließung

Die Haupterschließung des Baugebietes erfolgt nach Nordwesten über den Lärchenweg, welcher in die Verbindungsstraße Rettenberg-Kranzegg einmündet. Die innere Erschließung erfolgt über die Straßen "A" und "B". Der Osten wird über kurze Stichwege erschlossen. Der Friedhof und die Friedhoferweiterung mit Parkplatz wird über den Lärchenweg erschlossen.

2.4 Grünordnung

Im Südwesten ist ein Spielplatz mit Anpflanzungen vorgesehen. Der Lärchenweg wird durch einen 2 m breiten Grünstreifen mit einer alleearartigen Anpflanzung begrünt. Der Parkplatz und der Vorplatz des Friedhofes ist mit Grünflächen und Baumpflanzungen aufgelockert. Zusammen mit der zu erwartenden Bepflanzung der Gärten und der Friedhoferweiterung kann das Gebiet als ausreichend durchgrünt und eingegrünt angesehen werden.

Grünordnungsplanung

- | | |
|--------------|---|
| Pflanzgebote | Die ausgewiesenen Pflanzen sind nach § 9 Abs.1 Nr. 25a BBauG Pflanzgebot und sind bis 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude auf den im Bebauungsplan festgelegten Grünflächen zu pflanzen und gemäß DIN 18 919 und 18 920 zu pflegen und dauernd zu erhalten (§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BBauG). |
| Grünstreifen | Entlang dem Lärchenweg ist ein 2 m breiter Grünstreifen mit einer Bepflanzung aus Ebereschen-Hochstämmen festgesetzt. Der Grünstreifen soll als Rasenfläche hergestellt werden, wobei Sträucher gruppenweise vorgesehen werden sollen. |
| Parkplätze | Der Parkplatz ist mit Spitzahorn-Hochstämmen zu überstellen. Die Bäume müssen einen Stammumfang von 18 bis 20 cm aufweisen. Der Parkplatz soll mit einer ca. 50 cm hohen mit Sträuchern bepflanzten Geländemodellierung landschaftlich eingebunden werden. |
| Friedhof | Die Gestaltung des Friedhofes ist in einer gesonderten Objektplanung festzulegen. Es sind mindestens 6 Bäume zu pflanzen, wobei mehrstämmige Gehölze verwendet werden sollen. Der Randbereich ist mit Sträuchergruppen einzubinden. |

Öffentlicher
Spielplatz

Eine Bepflanzung mit Hochstämmen und mehrstämmigen Bäumen, welche im Zuge der Gestaltung des Spielplatzes standortmäßig festzulegen sind, ist zwingend vorgeschrieben.

Pflanzen-
verwendung

Es dürfen nur heimische Gehölzarten verwendet werden. Außer den nachfolgend genannten Gehölzarten können die Vertreter des standortgerechten Waldmeister-Tannen-Buchwaldes (*Asperula-Fagetum*) verwendet werden. Die im Bebauungsplan eingetragenen Gehölze sind hinsichtlich ihrer Art und Anzahl Pflanzgebot und können, wenn notwendig, bezüglich Standort den gegebenen Situationen angepaßt werden.

(+)

Großgehölze (Laub- und Nadelbäume)

Eberesche	Birke
Mehlbeere	Lärche
Spitzahorn	Bergkiefer
Bergahorn	Serb. Fichte
Rotbuche	

Aus den erwähnten Großgehölzen kann eine Auswahl getroffen werden.

☁

Großsträucher und Sträucher

Feldahorn	Liguster
Feuerahorn	Wolliger Schneeball
Hainbuche	Wildrosen
Holunder	Körnelkirschen
Haselnuß	

Aus den erwähnten Großsträuchern und Sträuchern kann eine Auswahl getroffen werden, wobei jeweils mehrere Vertreter eines Gehölzes zusammenzupflanzen sind.

Blütensträucher
und Ziergehölze

Sofern diese vorgesehen werden, sind sie nur im Vorgartenbereich oder an den Terrassen zu verwenden, wobei aus den nachfolgend genannten eine Auswahl getroffen werden muß:

Felsenmispel	Kolkwitzia
Fünffinger- strauch	Spirea
Hartriegel	Wildrosen
Zierjohan- nisbeere	Felsenbirne

Die Sträucher sind in Gruppen von etwa 3-10 Stück zusammenzupflanzen. Zusätzlich zu den Blütensträuchern können auch geeignete Nadel-

gehölze, die nicht zu hoch werden, wie die Krummholzkiefer oder Latsche, flachwachsende Fichten-, Wacholder- oder Eibenarten einzeln oder gruppenweise verwendet werden.

Bodendeckende
Gehölze

Sofern sie als flächige Bepflanzung in den Vorgärten, als Unterpflanzung von Gehölzen und Böschungen verwendet werden, muß aus den nachfolgend genannten eine Auswahl getroffen werden:

Felsenmispel Schneebeere
Fünffingerstrauch

Vorgärten

Sie müssen angelegt und gestaltet sein. Bei genügender Vorgartenbreite können Rasenflächen in Verbindung mit entsprechenden Pflanzungen angelegt werden. Kleinere Flächen, besonders Böschungen, sind mit bodendeckenden Gehölzen (wie oben) zu bepflanzen. Einzeln oder gruppenweise müssen Sträucher und Ziergehölze, wie sie vorstehend unter "Blütensträuchern und Ziergehölze" aufgeführt sind, verwendet werden.

2.5 Immissionsschutz

Die Straßen im Baugebiet haben den Charakter örtlicher Verkehrs- und Sammelstraßen. Sie bedürfen wegen ihrer geringen Verkehrsmenge keiner schalltechnischen Beurteilung.

3. ANGABEN ÜBER BAUFLÄCHEN

3.1 Gebietsgrößen

Das gesamte, innerhalb des Geltungsbereiches liegende, Gebiet umfaßt 4,72 ha.

Davon entfallen auf:

a) die Wohngebiete	3,07 ha
b) den Friedhof	0,29 ha
c) den Spielplatz	0,07 ha
d) die Straßen, Gehwege und Parkplatz	<u>1,30 ha</u>
	4,72 ha

3.2 Die Nettowohnungsdichte, bezogen auf das Nettowohnbauland, beträgt:

59 Wohneinheiten (WE)

3,07 ha Nettowohnbauland

Nettowohnungsdichte $\frac{59}{3,07} = 19,2$ WE/ha

3.3 Die Bruttowohnungsdichte, bezogen auf die Bruttowohnbaufläche, beträgt:

59 Wohneinheiten (WE)

4,43 ha Bruttowohnbaufläche

Bruttowohnungsdichte $\frac{59}{4,44} = 13,3$ WE/ha

4. BAUTECHNISCHE ERLÄUTERUNG

4.1 Baugrund

Der Baugrund besteht nach Angaben der Gemeinde nach einer ca. 20 cm starken Humusschicht aus lehmigem Kies. Er ist für die vorgesehene Bebauung gut geeignet. Grundwasser ist in Gründungstiefe nicht zu erwarten.

4.2 Erschließung

4.2.1 Wasserversorgung

Die Gemeinde Rettenberg besitzt eine eigene Wasserversorgungsanlage. Das neu zu erschließende Gebiet kann von der vorhandenen Kapazität mitversorgt werden.

4.2.2 Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Rettenberg ist seit Jahren Mitglied des Abwasser-Zweckverbandes Obere Iller. Die Sammelkläranlage in Thanners wird bis Ende 1982 fertiggestellt sein. Das Baugebiet kann nach dem Bau des Verbandssammlers und der Anschlußkanäle in die dortige Kläranlage entwässert werden.

4.2.3 Stromversorgung

Die Versorgung mit Licht- und Kraftstrom wird durch vertragliche Regelung von der Elektrizitätsgenossenschaft Rettenberg über Kabelleitungen durchgeführt.

4.2.4 Telefonleitungen werden verkabelt

4.2.5 Fernsehen

Wenn eine Fernsehverkabelung möglich ist, sind keine Außenantennen zulässig.

5. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

5.1	Grunderwerbskosten	360.000,-- DM
5.2	Straßen und Gehwege	606.100,-- DM
5.3	Parkplatz und Vorplatz	164.000,-- DM
5.4	Wasserversorgung	75.600,-- DM
5.5	Abwasserbeseitigung	180.000,-- DM
5.6	Straßenbeleuchtung	60.000,-- DM
5.7	Grünflächen und Einzelbäume	43.000,-- DM
		<u>1.488.700,-- DM</u>
		=====

6. FINANZIERUNG

Die Finanzierung der anfallenden Kosten ist im Haushalt der Gemeinde Rettenberg gesichert.




Büro für Stadtplanung
 Dipl. Ing. M. J. Meinel
 89 Augsburg-Hochzoll
 Werdenföhrer Straße 27 d
 Telefon 62008