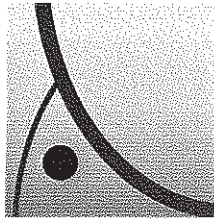


Wohlfühlen
zwischen
Aitrach und Iller



Gemeinde
Aitrach 

Gemeinde Aitrach

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften**

„Hauptstraße / St.-Konrad-Weg“

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 (8) BauGB

In der Fassung vom: 08.11.2006

Inhaltsverzeichnis

- I Erfordernis der Planung
- II Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen
- III Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Bestand
- IV Räumlicher Geltungsbereich
- V Grundzüge der Planung und Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen
- VI Begründung örtlicher Bauvorschriften
- VII Flächenbilanz
- VIII Hinweise (Ver- und Entsorgungsmedien, Immissionsschutz, Altlasten und Geologie)

I Erfordernis der Planung

Da die Gemeinde Aitrach mit Lebensmitteln zurzeit unterversorgt ist, sollen mit diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes geschaffen werden.

Die Realisierung dieses Objektes wird die notwendige Grundversorgung der Gemeinde sicherstellen können.

II Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

Zur langfristigen Sicherstellung der Grundversorgung im Lebensmittelbereich konnte bereits ein überregionales Unternehmen vertraglich verpflichtet werden. Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens entstehen zudem zusätzlich Arbeitsplätze in Voll- und Teilzeit.

Da es sich hier um einen Lebensmittelmarkt mit mehr als 1200m² Geschossfläche und mit bis zu maximal 1000m² Verkaufsfläche handelt, ist die Grenze zur Großflächigkeit damit überschritten. In dem hier vorliegenden Einzelfall zur Sicherung der Grundversorgung sind die in § 11 (3) BauNVO bezeichneten Auswirkungen jedoch ausgeschlossen. Um dieses sicher zu stellen und um eventuell entstehende negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und den Verkehr auszuschließen wird der Nonfood-Anteil auf weniger als 10% der Verkaufsfläche begrenzt, der Einzugsbereich des Objektes überschreitet den zentralörtlichen Versorgungsbereich der Gemeinde Aitrach nicht wesentlich und der Standort ist sowohl verbrauchernah und hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens verträglich als auch städtebaulich integriert gewählt.

Um die Rad- und fußläufige Anbindung des geplanten Vorhabens sicher zu stellen, wird der straßenbegleitende Gehweg an der Südseite der Hauptstraße bis zur Einmündung in den St.-Konrad-Weg als kombinierter Rad- und Gehweg weiter geführt.

Ein weiterer neu auszubauender Rad- und Gehweg verläuft zukünftig vom Falkenweg in nord-östlicher Richtung zur Hauptstraße. Im Bereich des Flurstücks 262/8 wird der Weg verbreitert und damit auch als Grundstückszufahrt für die Hauptstraße 78 und 80 genutzt.

Zur Sicherstellung der bestehenden Verkehrsverhältnisse auf der Hauptstraße (L 260) und um keine Umbaumaßnahmen an den bestehenden Straßen vornehmen zu müssen, wird der geplante Lebensmittelmarkt über den St.-Konrad-Weg an die Hauptstraße angeschlossen.

Auf den für das geplante Vorhaben nicht notwendigen Grundstücksflächen innerhalb des Plangebiets soll ein Teil des erforderlichen ökologischen Ausgleiches erfolgen.

Die Planurkunde dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist zugleich auch Vorhaben- und Erschließungsplan. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes entspricht dem des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, mit Ausnahme des entlang der nord-westlichen Grenze verlaufenden Rad- und Gehweges sowie der Grundstückszufahrten für die Grundstücke Hauptstraße 78 und 80 incl. deren Verkehrsgrün.

III Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Bestand

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen. Mit dem aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird damit die westlich angrenzende Bebauung aufgenommen, weitergeführt und ergänzt.

Zurzeit wird der überwiegende Teil des momentan unbebauten Plangebietes als Grünland bewirtschaftet. In einem ca. 10,00 bis 15,00 m breiten Streifen entlang der süd-östlichen Grenze befinden sich vereinzelt Bäume. Dort steigt das Gelände auch deutlich Richtung Süd-Osten an, ansonsten handelt es sich um ein relativ ebenes Gelände, welches von der Hauptstraße in Richtung Süden gering abfällt. Die etwaige mittlere, bestehende Geländehöhe im Bereich der geplanten Nutzung des Vorhabens liegt bei ca. 596,50 ü. NN.

IV Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- Im Nord-Osten durch die Hauptstraße L 260 (Flurstück 108/1 und 1276).
- Im Osten durch die an den St.-Konrad-Weg angrenzenden Flurstücke 1278 und 1279.
- Im Süd-Osten und Süd-Westen durch die landwirtschaftlich genutzten Flurstücke 1283 und 265/1.
- Im Nord-Westen durch den Falkenweg (Flurstück 265/13) und die Wohngrundstücke Falkenweg 9 und Hauptstraße 78, sowie dem Flurstück 262/6 (Wegfläche).

Damit beinhaltet das Plangebiet die Flurstücke 261, 261/1 und 1277 sowie Teilflächen von 1276 und 1280 der Gemarkung Aitrach.

V Grundzüge der Planung und Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen

Nachdem keine Bindung an den so genannten Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB und die BauNVO besteht, kann dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan auch Festsetzungen enthalten, die über den abschließenden Katalog des § 9 BauGB hinausgehen.

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO):
Innerhalb des Plangebietes ist die Nutzung Einzelhandel als Lebensmittelmarkt oder Lebensmittelverbrauchermarkt mit maximal 1000m² Verkaufsfläche zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die GRZ und BMZ sowie die Höhen der baulichen Anlage festgesetzt.

Um die erforderliche Grundversorgung im Lebensmittelbereich für die Bürger der Gemeinde Aitrach sicherzustellen und um eine Obergrenze für die Verkaufsfläche zu setzen, wurde diese in den planungsrechtlichen Festsetzungen des Textteils mit maximal 1.000,00 m² festgesetzt. Der Nonfood-Anteil ist mit weniger als 10% der Verkaufsfläche zu begrenzen, dies wird erreicht, in dem die Obergrenze mit 95m² festgesetzt wird. Zur Nonfood-Fläche sind die Stellflächen der Regale, Tische und dergleichen auf denen die Artikel zum Kauf angeboten werden und anteilig die diese Flächen umgebenden Flure bzw. Gänge hinzu zu rechnen. Unter dem Begriff Nonfood verstehen sich alle Artikel welche weder Speisen noch Getränke sind.

- Höhenlage des Hauptgebäudes (§ 9 (1) 2 BauGB):

Damit sich das geplante Vorhaben in seiner Höhenlage in die Landschaft integriert, wird die Erdgeschossfußbodenhöhe festgeschrieben. Das Gebäude ist damit so in die Landschaft eingebunden, dass ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt ist und erforderliche Erdbewegungen, auf ein Mindestmaß begrenzt, nach Möglichkeit nur innerhalb des Baugrundstückes erfolgen müssen.

- Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO):

Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen und vor allem die Stellung der baulichen Anlagen sind so gewählt, dass eine möglichst geringe Beeinträchtigung auf die bestehende angrenzende Wohnbebauung ausgeht. Der Hauptgebäudekörper ist so ausgerichtet, dass sich der überwiegende Teil des zu erwartenden Einkaufsgeschehens auf der Ostseite des Grundstückes und damit deutlich von der bestehenden Bebauung abgesetzt, abspielt. Ebenfalls um die süd-westlich angrenzenden bestehenden Grundstücke zu schützen, wird der Anlieferbereich auf die gesamte Gebäudebreite eingehaust. Der Abstand des geplanten Gebäudes zu den westlich angrenzenden Flurstücken 262/5, 262/6 und 262/8 wurde deutlich erhöht um hier auch künftig eine ausreichende Belichtung sicher zu stellen.

- Flächen für Stellplätze und ihren Einfahrten (§ 9 (1) 4 BauGB):

Die Stellplätze mit ihren Einfahrten sind im Hinblick auf die erwünschte langfristige Nutzung des Objektes in ausreichender Anzahl und Qualität herzustellen, um die Attraktivität hinsichtlich der verkehrlichen Erreichbarkeit auch in Zukunft sicher zu stellen.

- Flächen die von der Bebauung frei zu halten sind und ihre Nutzungen (§ 9 (1) 10 BauGB):

Um die Verkehrssicherheit auf der Hauptstraße sicher zu stellen, ist die Nutzung innerhalb der Anbaugrenze zur L 260 festgelegt. Ebenso sind Sichtfelder von der Einmündung St.-Konrad-Weg in die L260 festgesetzt.

- Verkehrsflächen (§9 (1) 11 BauGB):

Um die sichere Erreichbarkeit sowohl zu Fuß als auch mit dem Rad oder dem Pkw zu gewährleisten, sind entsprechende Erschließungsflächen festgelegt.

Grundlage zur Lage und Ausführung des Rad- und Gehweges entlang der Hauptstraße bildet der Lageplan im Maßstab 1:500 der Firma Ingenieurbüro Schwörer (Projekt Nr. 2407) vom 31.07.2006

- Grundstückszufahrten (§9 (1) 4 und 11 BauGB):

Um die Grundstücke Hauptstraße 78 und 80 künftig besser an die Hauptstraße anbinden zu können, sind entsprechende Maßnahmen vorgesehen welche im zeichnerischen Teil dargestellt sind. Die Anbindung des geplanten Objektes erfolgt über den St.-Konrad-Weg, um die Verkehrssicherheit auf der Hauptstraße L 260 auch künftig sicher zu stellen. Eine für Fußgänger und Radfahrer erforderliche Anbindung wird über den Rad- und Gehweg hergestellt. Ein Ein- und Ausfahrverbot entlang der L260 wird zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit festgesetzt.

- Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§9 (1) 13 BauGB):

Entsprechend dem heutigen Stand der Technik und um negative Auswirkungen auf das allgemeine Erscheinungsbild der baulichen Anlagen am Ortsrand zu vermeiden, sind alle

notwendigen Versorgungsanlagen und -leitungen, auch aus gestalterischen Gründen, unterirdisch zu verlegen.

- Flächen für die Abwasserbeseitigung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9 (1) 14 BauGB):

Um zur Entlastung des kommunalen Entwässerungsnetzes beizutragen, ist das anfallende Niederschlagswasser unschädlich zu versickern.

Die exakten Abmessungen der Versickerungsanlagen hängen von deren Einzugsgebieten ab und sind im Entwässerungsantrag (Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis) zum konkreten Vorhaben näher zu bestimmen.

Das Niederschlagswasser darf nur über eine mindestens 0,30 m starke belebte Oberbodenschicht in den Untergrund versickert werden. Die Zusammensetzung des belebten Oberbodens muss den Anforderungen nach ATV-DVWK-A 138 entsprechen.

- Private Grünflächen (§9 (1) 15 BauGB):

Die Bepflanzung der privaten Grünflächen soll zum einen den erforderlichen Ausgleich der Schutzgüter Arten und Biotope sicherstellen und zum anderen zur Durchgrünung der befestigten Flächen beitragen. Entsprechende Pflanzbindungen sichern diese Vorgaben. Um das gewünschte Erscheinungsbild auf Dauer zu gewährleisten, sind ausgefallene Bäume und Gehölze möglichst zeitnah zu ersetzen.

- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) 20 BauGB):

Um die zu versickernde anfallende Menge an Niederschlagswasser in den Versickerungsanlagen zu reduzieren, dürfen Stellplätze nicht mit wasserundurchlässigen Belägen erstellt werden. Die Unzulässigkeit von unbeschichteten Metalldächern wurde ebenfalls geregelt.

- Mit Geh-, Fahrrechten zu belastende Flächen (§9 (1) 21 BauGB)

Um eine möglichst wirtschaftliche Bewirtschaftung der südlich angrenzenden Flächen zu ermöglichen ist ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht für den diese Flächen bewirtschaftenden Landwirt festgesetzt.

- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§9 (1) 24 BauGB)

Um die angrenzenden Bebauungen zu schützen ist durch diverse bauliche Maßnahmen und die Forderung nach einem entsprechenden Gutachten die Einhaltung der Werte nach TA-Lärm nachzuweisen.

- Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindungen für Bepflanzungen (§9 (1) 25a und 25b BauGB):

Die festgesetzten Pflanzgebote sollen zur positiven ökologischen Entwicklung und zur Gestaltung des Gebietes beitragen und die Grundwasserneubildung fördern. Darüber hinaus sichern sie den erforderlichen Ausgleich der Schutzgüter Arten und Biotope innerhalb des Plangebietes. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, sind ausgefallene Bäume und Gehölze möglichst zeitnah zu ersetzen.

VI Begründung örtlicher Bauvorschriften

- Äußere Gestaltung der baulichen Anlage (§ 74 (1) 1 LBO)

Da das geplante Gebäude am Ortseingang errichtet werden soll wird es das Erscheinungsbild von Aitrach maßgeblich mitbestimmen. Vorgaben zur Fassaden- und Dachgestaltung sollen das Gebäude in die umgebende Landschaft einbinden. Um dieses zu erreichen wird bewusst darauf verzichtet die Satteldachform und Dachneigung der angrenzenden Wohngebäude mit aufzunehmen, da aufgrund der Gebäudebreite ansonsten ein sehr hohes Gebäude die Folge wäre. Die Festsetzung, das Hauptgebäude mit einem Pultdach mit maximal 12° Neigung auszuführen, in Verbindung mit der zulässigen Wandhöhe bewirkt dass zum einen die Sicht- und Lichtverhältnisse der westlich bestehenden Wohngebäude gewahrt bleiben und zum anderen orientiert sich das Hauptdach zur östlich deutlich höher gelegenen Landschaft. Ein flach geneigtes Satteldach (zur Sicherstellung der Sicht- und Lichtverhältnisse) hätte zur Folge, dass die erforderliche Technik (Lüftung und dgl.) nicht innerhalb des Gebäudes Platz finden würden und damit auf dem Dach montiert werden müssten. Dies wird jedoch aus Rücksichtnahme auf die bestehende Wohnbebauung und der optisch dadurch gestörten Fassade keinesfalls gewünscht.

- Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen, die auf den Betreiber hinweisen, sind erforderlich, sollen aber in einem vertraglichen Rahmen gehalten werden. So dürfen diese keine negativen Auswirkungen sowohl auf den Verkehr der Hauptstraße L 260 als auch auf die benachbarte Wohnbebauung haben. Die Standorte und die Art der Anlagen sind daher in den örtlichen Bauvorschriften geregelt.

- Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Um unnötige Erdbewegungen zu vermeiden, sind Eingriffe in den natürlichen Geländeverlauf im Rahmen der Baumaßnahme auf ein notwendiges Mindestmaß zu reduzieren. Geländeübergänge zu benachbarten Flächen sind harmonisch zu gestalten.

- Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen beeinflussen deutlich das Erscheinungsbild der Landschaft und sind daher aus gestalterischer Sicht als nicht zulässig festgesetzt.

- Abstellplätze für Fahrräder (§ 74 (2) 6 LBO)

Da es sich um einen Nahversorger handelt, bei dem die Kunden großteils wohl auch mit dem Fahrrad oder zu Fuß zum Einkaufen kommen werden, ist es erforderlich, ausreichend Abstellmöglichkeiten für Fahrräder zu schaffen.

- Anlagen zum Sammeln und Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) 2 LBO)

An dieser Stelle wird auf Punkt V Grundzüge der Planung, Flächen für die Abwasserbeseitigung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9 (1) 14 BauGB) verwiesen.

VII Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 11.090,00 m². Die einzelnen Flächen teilen sich wie folgt auf:

Künftiges Baugrundstück	ca.	7.147,00 m ²	(64,4%)
Öffentliche Verkehrsflächen mit Verkehrsgrün	ca.	1.260,90 m ²	(11,4%)
Ausgleichsflächen	ca.	2.682,10 m ²	(24,2%)

VIII Hinweise (Ver- und Entsorgungsmedien, Immissionsschutz, Altlasten und Geologie)

- Fernmeldeanlagen:

Das von diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan betroffene Gebiet wird von den bereits im Falkenweg befindlichen Medien ausreichend versorgt.

- Trink- und Löschwasserversorgung:

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird durch das bestehende Leitungsnetz der Gemeinde Aitrach sichergestellt. Die Versorgung erfolgt auch hier von den im Falkenweg befindlichen Leitungen.

Da Trinkwasser kostbar ist, ist die Einsparung von Trinkwasser, dort wo es unter Berücksichtigung gesundheitlicher, hygienischer und wirtschaftlicher Belange möglich ist, erwünscht. Aus diesem Grunde sollen die künftigen Eigentümer des Gebietes bereits bei der Planung und Errichtung ihrer Betriebe prüfen, ob sie entsprechende Maßnahmen vorsehen können. (z.B. Sammlung von Niederschlagswasser in unterirdischen Tanks oder Zisternen für die Toilettenspülung; wassersparende Geräte oder Einrichtungen in den Sanitärräumen usw.)

Die Löschwasserversorgung ist aufgrund der Grundversorgung mit Trinkwasser sichergestellt. Der Bedarf der Löschwassermenge beträgt 96m³/h für den Zeitraum von 2 Stunden. Mindestens 2 Entnahmestellen in maximal 300 m Entfernung sind vorhanden. Damit ist keine weitergehende Maßnahme hierzu notwendig.

- Abwasser:

Das anfallende Schmutzwasser ist an den im Falkenweg bestehenden Kanal anzuschließen. Die Notüberläufe der Versickerungsanlagen sind an den bestehenden Kanal im St.-Konrad-Weg anzuschließen.

- Stromversorgung:

Die Versorgung mit Elektrizität durch die Firma EnBW Regional AG wird durch eine ab der nächstgelegenen Umspannstation neu zu errichtende unterirdische Kabeltrasse sichergestellt. Der Hausanschluss in das Grundstück ist von dieser Leitung aus zu verlegen.

- Gasversorgung:

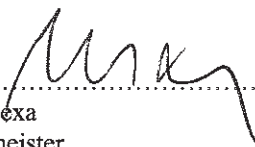
Die Versorgung des Plangebietes mit Gas ist durch die Firma Thüga AG vom Falkenweg über eine entsprechend ab dem Falkenweg Hsn-Nr. 7 aus neu zu verlegende Erdgas-Niederdruckleitung möglich.

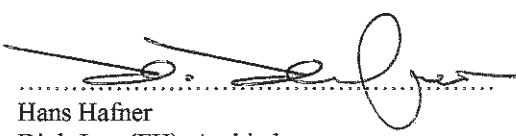
- Geologie:

Aussagen über den Aufbau des Untergrundes sind dem Textteil unter C Hinweise zu entnehmen.

Anerkannt:
Aitrach, den 21.11.2006

Aufgestellt:
Sonthofen, den 08.11.2006


.....
Peter Alexa
Bürgermeister


.....
Hans Hafner
Dipl.-Ing. (FH), Architekt

Anlagen:
