

Betr.:

Gemeinde 86641 Genderkingen
Lkr. Donau-Ries

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet

WA - 'AN DER WERTACH'

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Um einerseits der laufenden Nachfrage von ortsansässigen Bauwerbern nach Baugrundstücken nachzukommen und andererseits eine Möglichkeit zu haben, auswärtigen Interessenten die Ansiedlung in Genderkingen zu ermöglichen, hat der Gemeinderat Genderkingen in seiner Sitzung vom 06.03.1990 beschlossen, das im vorliegenden Bebauungsplan aufgeplante Gebiet als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Das Baugebiet 'An der Wertach' ist aus dem mit AZ-Nr. 420 4621-203-1 am 01.12.1987 von der Regierung von Schwaben genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt und dort auch als Baufläche ausgewiesen.

Der im Baugebiet ansässige Betrieb (Werkstätte) beabsichtigt seinen Standort aus dem Gebiet zu verlegen.

Lage im Ortsgebiet

Das ausgewiesene Baugebiet liegt an der südwestlichen Peripherie der Gemeinde Genderkingen und schließt dort an die vorhandene Bebauung an.

Lt. Ausweisung im Flächennutzungsplan stellt das ausgewiesene Baugebiet die zukünftige Ortsrandgrenze dar.

Lage im regionalen Raum

Die Gemeinde Genderkingen liegt im südlichen Bereich des Landkreises Donau-Ries und dort ca. 10 km östlich der Kreisstadt Donauwörth.

Genderkingen ist Bahnstation an der eingleisigen, elektrifizierten Bundesbahnstrecke Donauwörth - Ingolstadt.

Der Sonderlandeplatz der MBB - Motorflugsportgruppe Donauwörth e. V. liegt ca. 1,5 km westlich des geplanten Baugebietes.

Die Gemeinde Genderkingen liegt an der Bundesstraße B 16 von Donauwörth nach Ingolstadt, welche den Ort und die Gemarkung in Ost-Westrichtung durchquert.

Die nächstgelegene Auffahrt auf die Bundesautobahn A 7 München - Stuttgart ist im ca. 45 km entfernten Augsburg.

Die Entfernungen zu den nächstgelegenen Städten betragen in Straßenkilometern:

Donauwörth (Kreisstadt)	ca. 10 km
Rain a. L. (Unterzentrum)	ca. 3 km
Neuburg/Donau	ca. 26 km

Erschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Baugebietes erfolgt über die Wertachstraße und Raiffeisenstraße an die Bundesstraße B 16, welche gleichzeitig die überörtliche Verkehrsanbindung der Gemeinde darstellt. Die Erschließungsstraßen werden verkehrsberuhigt ausgebaut.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den Festsetzungen des § 17 BauNVO i. d. F. vom 01.01.1990 und ist in den Nutzungsschablonen am Bebauungsplan eingetragen.

Bau- und Erschließungsflächen

Bestehende Verkehrsflächen	0,08 ha
Neue Verkehrsflächen	1,52 ha
Anwandweg	0,12 ha
öffentliche Grünflächen	0,23 ha
Netto-Bauland	2,34 ha

Bruttofläche	4,29 ha
	=====

Voraussichtliche Erschließungskosten

Ausbau der Erschließungsstraßen, Anwandweg
sowie Geh- und Radwege

ca. 8.375 m² a DM 120,-- DM 1.005.000,--

Wasserversorgung

ca. 555 lfdm a DM 230,-- DM 126.500,--

Kanalisation mit Schächten und Hausanschlüssen

ca. 550 lfdm a DM 850,-- DM 467.500,--

Herrichten und Bepflanzung von öffentlichen Verkehrsflächen

ca. 2.250 m² a DM 12,-- DM 27.000,--

Straßenbeleuchtung

ca. 10 Mastleuchten a DM 3.500,-- DM 35.000,--

insgesamt netto:

DM 1.661.000,--

Ver- und Entsorgung

- Trink- und Brauchwasser

Die Gemeinde Genderkingen verfügt über eine eigene, ausreichend dimensionierte Trinkwasserversorgung, an welche das geplante Baugebiet ohne besondere zusätzliche Maßnahmen angeschlossen werden kann.

Die Anordnung von Löschwasserhydranten erfolgt im Einvernehmen mit dem zuständigen Kreisbrandrat.

- Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Genderkingen ist in Besitz einer Sammelkläranlage mit ausreichend dimensioniertem Kanalnetz im Mischsystem, an welche das geplante Baugebiet angeschlossen werden kann.

Die auf den Baugrundstücken anfallenden Oberflächenwässer (Regenwässer) sind durch breitflächige Versickerung dem Grundwasser zuzuführen.

- Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die LEW sichergestellt.

- Immissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Westen des Baugebietes sind Geruchsemissionen nicht auszuschließen.

Im Hinblick auf den ländlichen Charakter des Planungsbereiches erscheint dies jedoch als zumutbar.

- Immissionen aus nachbarschaftlicher landwirtschaftlicher bzw. gewerblicher Nutzung

Bis zur Aussiedlung des Gewerbebetriebes Wanner und Freisleben ist mit Lärmimmissionen aus dem Werkstättenbetrieb, Fahrverkehr sowie Reparaturarbeiten im Freien zu rechnen.

- Immissionen aus Fluglärm

Von der ca. 1,5 km westlich des Baugebietes endenden Start- und Landebahn des Flugplatzes Donauwörth - Genderkingen ist zu unterschiedlichen Zeiten mit Fluglärm zu rechnen.

- Beschränkungen im Bereich von Stromversorgungsanlagen

- a) Vorsichtshalber weisen wir darauf hin, daß Arbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen wegen der damit verbundenen Lebensgefahr nur unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) - Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik - durchgeführt werden dürfen.
- b) Bauten, Bepflanzungen oder Veränderungen des Geländeneiveaus dürfen innerhalb des Schutzbereiches der Stromversorgungsanlagen ohne Zustimmung der LEW nicht vorgenommen werden. Der geplante Neubau im Bereich der 1-kV-Freileitung zur Fa. Wanner & Freisleben kann erst nach Abbau dieser Leitung errichtet werden.
- c) Wegen der bestehenden Lebensgefahr und um eine Beschädigung von Kabelleitungen zu vermeiden, ist vor Beginn von Baumaßnahmen in der Nähe der 20-/1-kV-Kabelleitungen rechtzeitig mit der Bezirksstelle Rain (H. Bezirksmeister Schmitt, Preußenallee 2, 86641 Rain/L., Tel. 09002/2569) Verbindung aufzunehmen.

- Löschwasserversorgung

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. I.9 - 12 vom 1.10.1980 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 - auszubauen.

Als Löschwasserentnahmestellen für die Feuerwehr sind außerhalb des Trümmerschattens von Gebäuden Hydranten im Abstand von 100 m einzubauen. Dabei sind im Verhältnis 1/3 Überflurhydranten Form A - DN 100 nach DIN 3222 Teil 1, (an zugänglichen Stellen wzb. Grundstücksrand, Grünanlagen usw.) und im Verhältnis 2/3 Unterflurhydranten DN 80 nach DIN 3221 Teil 1 (auf Verkehrsflächen und Zufahrten) zu verwenden.

- Löschwasserbedarf

Nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz und unter Berücksichtigung der Richtwerte Grund- und Objektschutz, ist für das im Bebauungsplan festgelegte Gebiet ein Löschwasserbedarf von 1200 lt/min bei einem Fließdruck von 4 bar in Ansatz zu bringen.

Der zu erstellende Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat oder von einer von ihm beauftragten Feuerwehrführungskraft gegenzeichnen zu lassen.

- Alarmierungseinrichtungen

Die Alarmierung der Feuerwehr muß jederzeit, mindestens über Telefon-Notruf 110 gesichert sein.

Bei größeren, räumlichen Erweiterungen des Baugebietes ist zu prüfen, ob weitere Sirenen für eine ausreichende Beschallung hinsichtlich Feuer- und Katastrophalarmierung notwendig werden (Art. 1 BayFwG).

Denkmalschutz

Lt. Ausweisung im Flächennutzungsplan ist im nordwestlichen Bereich des geplanten Baugebietes mit Bodenfunden zu rechnen.

Der betroffene Personenkreis bei der Bauausführung (z. B. Baufirmen sowie Firmenpersonal usw.) sind auf die gesetzliche Meldepflicht von Bodenfunden nach Art. 8 DschG (Denkmalschutzgesetz) hinzuweisen.

Beobachtungen und Funde sind umgehend an das Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Augsburg, Prinzregentenstr. 11a, zu melden.

Bodenordnende Maßnahmen

Zur Realisierung des Bebauungsplanes und zur Schaffung von bebaubaren Grundstücken sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich, welche von der Gemeindeverwaltung Genderkingen veranlaßt werden.

Genderkingen, den **20. April 1994**



[Handwritten signature]
.....
1. Bürgermeister