

Markt Jettingen-Scheppach



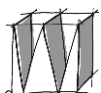
Bebauungsplan

**„Allerheiligenstraße - Änderung und
Erweiterung“**

ENTWURF

Begründung

in der Fassung vom 31. März 2025



architekten und ingenieure
planungsbüro

peter weigelt

kirchplatz 4
89331 burgau

telefon 0 82 22 / 411 600

Seite 1

BEGRÜNDUNG

des Marktes Jettingen-Scheppach zum

Bebauungsplan

„Allerheiligenstraße – Änderung und Erweiterung“

in der Fassung vom 31. März 2025

Voraussetzung

Die von der Marktgemeinde Jettingen-Scheppach nicht zu befriedigende Bauplatznachfrage zeigt, dass ein starker Bedarf an neuen Wohnungen vorliegt.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll die bestehende, beidseitige Bebauung entlang der Allerheiligenstraße ergänzt und abgeschlossen werden.

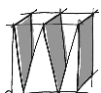
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Allerheiligenstraße – Änderung und Erweiterung“ kommt die Marktgemeinde Jettingen-Scheppach den erklärten Bauwünschen der Eigentümer der Flur-Nr. 1056, Gemarkung Scheppach, nach, die auf einer für eine Bebauung durchaus geeigneten Fläche bauen möchten. Hierzu wurde auch ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Marktgemeinde und den Eigentümern vereinbart.

Auf der Nordseite der Allerheiligenstraße wird die bestehende Bebauung ergänzt und die Straßendorfbebauung in Richtung Allerheiligen definitiv abgeschlossen. Ökologisch und ökonomisch ist es nachhaltig sinnvoll, vorhandene Infrastruktur wie z.B. Verkehrsflächen, Wasserleitungen, Abwasserleitung, Energieversorgung etc. beidseitig zu nutzen. Nach diesem Grundsatz wurde bereits der bestehende Bebauungsplan „Allerheiligenstraße“ aufgestellt. Dabei wurde die damalige einseitige, südliche Bebauung durch eine nördliche Bebauung ergänzt. Somit wurde die vorhandene Infrastruktur in der Allerheiligenstraße beidseitig sinnvoll genutzt. Dieses Prinzip wird im Bebauungsplan „Allerheiligenstraße – Änderung und Erweiterung“ am östlichen Ende gegenüber der südlichen Bebauung und gemäß des bestehenden Bebauungsplans bereits heute rechtlich zulässigen Wohnbebauung, auf der nördlichen Seite der Allerheiligenstraße fortgesetzt und abgeschlossen. Da es sich hier um eine Bebauung mit geringfügigem Umfang handelt, ist es ökologisch und ökonomisch sinnvoll auch am östlichen Ende der Allerheiligenstraße die vorhandene Infrastruktur ebenfalls beidseitig zu nutzen. Dadurch sind die ortsplanerischen Eingriffe hinnehmbar und werden auch durch entsprechende Maßnahmen im neuen Baugebiet kompensiert.

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Grundstück Flur-Nr. 1039 ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan enthalten. Das Grundstück Flur-Nr. 1056 ist im derzeitigen Flächennutzungsplan nicht enthalten. Hierfür wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan geändert.

Bauweise

Vorgesehen und durch den Bebauungsplan festgesetzt wird eine Bebauung, die dem ländlichen Charakter der gewachsenen Bebauung entspricht. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass Einzelwohnhäuser mit maximal zwei Wohnungen entstehen können. Durch diese Bebauung wird die Voraussetzung geschaffen, im Randbereich zur freien Landschaft mit einem großen Freiflächenanteil einen harmonischen Übergang zu schaffen. Zur Unterstützung der Zielsetzung maßstäblich proportionierter Gebäude, sind Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) jeweils auf 0,3 herabgesetzt. Alle Gebäude sind mit einem Satteldach auszubilden. Damit soll eine ruhige, sich einfügende Dachlandschaft entstehen. Zur günstigen Einfügung der Wohngebäude in diese besondere Situation sind die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) und die Firsthöhen (FH) als maximaler Wert festgesetzt.



Bestandsgebäude Flur-Nr. 1039

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Grundstück Flur-Nr. 1039 ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan enthalten und ist mit einem Gebäude bebaut.

Bebauungsjahr gesichert vor 1960, daher genießt dieses somit Bestandsschutz, da zu diesem Zeitpunkt noch kein rechtsgültiger Bebauungsplan bestand.

Die Marktgemeinde hat bei der Abrechnung der Herstellungsbeiträge eine GFZ von 0,5 für das ursprüngliche Grundstück abgerechnet.

Für den späteren Zukauf einer kleineren, weiteren Grundstücksfläche vom westlichen Nachbarn, welche innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes „Allerheiligenstraße“ liegt, wurde diese Fläche mit einer GFZ von 0,3 gemäß Bebauungsplan abgerechnet.

Geringe Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen sind im Bestand bis zu einer Geschossflächenerweiterung von 50 % möglich.

Bei größeren Erweiterungs- bzw. Neubaumaßnahmen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Erschließung

Die Erschließung der Wohngrundstücke erfolgt über die ausgebaute Allerheiligenstraße.

Um die nördliche Bauzeile mit sperrigem oder schwerem Gut andienen zu können und die Bewirtschaftung der nördlich angrenzenden, landwirtschaftlichen Fläche zu ermöglichen, wird ein privater Anwandweg ausgewiesen. Dieser beinhaltet auch ein Mulden/Rigolensystem um eventuelle Sturzfluten bei Starkregenereignissen zum Schutz der Bauflächen abzufangen.

Bepflanzung

Die charakteristische Böschung nördlich der Allerheiligenstraße bleibt erhalten. Die dort vorhandenen Gehölze bleiben ebenfalls bestehen und werden durch zusätzliche Baumpflanzung zur durchgängigen Zeile ergänzt. Als Abgrenzung zur freien Landschaft und zur Ausbildung eines harmonischen Übergangs, sind an den Rändern der Bauflächen zwingend Feldgehölzstreifen mit bodenständigen Arten entsprechend der Auflistung anzupflanzen. Es sind Hecken aus heimischen Wildsträuchern zur Ortsrandeingrünung im Norden und Osten festgesetzt. Die Eingrünung dient auch als Staubschutz bei Arbeiten auf den angrenzenden Feldern. Zusätzlich werden erforderliche und umfangreich private, freiwillige Ausgleichsflächen festgesetzt.

Der Umweltbericht und der Grünordnungsplan werden Bestandteil dieses Bebauungsplans und die erforderliche Artenauswahl mit Pflanzliste ist mit dem Landratsamt Günzburg – Bereich Gartenkultur und Landschaftspflege – abzustimmen. Der Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten. Rückschnittmaßnahmen sind in der Vegetationsruhe von 01.10. - 28.02. durchzuführen.

Jettingen-Scheppach, den

(Siegel)

.....
Christoph Böhm, 1. Bürgermeister

(Siegel)

.....
Christopher Weigelt, Planfertiger

