Begründung Fassung vom 13. 01.1996

1. Planungsrechtliche Voraussetzung

Der Bebaungsplan ist aus dem vorliegenden Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan entwickelt. Dieser vorliegende Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist aufgestellt, jedoch noch nicht rechtsgültig.
Aus planungsrechtlichen Gesichtspunkten werden statt dem empfohlenen Dorfgebiet allgemeinene Wohngebiete ausgewiesen.
Das bestehende Regenwasserüberlaufbecken wird als Dorfgebiet ausgewiesen.

Der Bebauungsplan dient gemäß § 1 Abs. 2 des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaues der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes

Der Gemeinde liegen eine Anzahl von Anträgen von bauwilligen Gemeindebürgern in Dillishausen sowie ein Baugesuch bzgl. des Behindertenheimes vor, die mangels sonstigen Grundstück-angebotes nicht befriedigt werden können. Das Behindertenheim ist momentan in einem ehemaligen Bauernhof angesiedelt. Die Einrichtung entspricht nicht mehr dem üblichen Standart. Der Bedarf für die gepl. 18 Pflegeplätze für den angestrebten Neubau ist vorhanden.
Das Behindertenheim kann nach Süd-Westen erweitert werden.

2. Planungsgrundlagen und Planungsziele

a, Lage

Das neue Baugebiet liegt westlich der Bahnlinie Augsburg-Buchloe an der Nord-West Ecke in Dillishausen und schließt im Süden an bereits teilweise bebaute Gebiete an. Die Bahnlinie und die Salach trennt das Baugebiet vom Ortskern.

b, Beschaffenheit

Das gesamte Gelände ist flach und unterliegt einer landwirtschaftlichen Nutzung (Viehzucht, Pferdehaltung).
Ferner ist zur Bahnlinie ein Regenwasserüberlaufbecken angeordnet.
Auf dem Gelände befindet sich kein schützenswerter Baumbestand.
Ab einer Tiefe von ca 1,0 m ist Grundwasser zu erwarten.
Bei der Gründung ist die Beschaffenheit des Untergrundes zu untersuchen.

c, Größe

Das Baugebiet hat eine Größe von ca.1,37 ha.

d, Erschließung

Das gesamte Baugebiet soll durch die Zubringerstraße westlich der Bahnlinie erschlossen werden. Ab der Einfahrt ins Baugebiet wird diese Straße entlang der Salach als landwirtschaftlicher Weg weitergeführt.

Sowohl das Pflegeheim wie auch die acht Gebäude werden durch eine Stichstraße mit Wendehammer erschlossen.

Nördlich des Regenwasserüberlaufbeckens führt ein Fuß- und Radweg zur Salach und in die nördliche Flur von Dillishausen.
Zu dem Grundstück mit der Fl.Nr. 815 ist eine Anbindung an die Stichstraße möglich

e, Straßenraumgestaltung

Die asphaltierte Breite der Straße soll 4,0 m betragen.
Zu beiden Seiten schließen 0,5 bzw. 2,0 m breite Schotterstreifen an.
Zusätzlich ist für eine Entwässerung entlang des Asphaltes in Abläufe Sorge zu tragen.
Der gesamte Straßenraum wird verkehrsberuhigt ausgewiesen.
Zufahrten im privaten Bereich sind wasserdurchlässig mit einer Fugenbreite von mindestens 10 mm auszubilden. Es sind kleinformatige Pflasterbeläge (höchstens 20/20 cm) zu verwenden.
Entlang der Stichstraße werden Bäume der zweiten Ordnung gepflanzt.
Am Wendehammer bzw. an der Zufahrt werden Bäume der ersten Ordnung gepflanzt.

f, Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet ist in zwei Bereiche unterteilt:

Den südlichen Teil prägt das Pflegeheim, wobei der winkelförmige Baukörper so angeordnet ist, daß er sich nach Süd-Westen für die Bewohner öffnet und gleichzeitig den Innenbereich zur Bahnlinie und Straße abschirmt.
Die Stellplätze sind abseits vom Gebäude an der Zufahrt in der Süd-Ost-Ecke angeordnet. Am Eingang entsteht ein kleiner, straßenbildprägender Eingangshof.

Im nördlichen Teil sind die 8 Gebäude so angeordnet, daß um den Wendehammer im Innenbereich ein großzügiger grüner Innenraum ohne öffentliche Flächen entsteht, wobei die Wohngebäude raumprägend sind.

Die beiden westlichen Gebäude sind aus Wasserschutzgründen 18,0m von der Salach entfernt, und zusätzlich aus Immissionsgründen (Bahnlinie) durch die Garagen und eine Mauer miteinander zu verbinden.
Diese beiden Gebäude schirmen die restliche Bebauung ab.
Ziel ist es trotz fehlender öffentlicher Grünfläche eine großzügige Anlage zu schaffen.

3. Grünordnung

Am Nord-, Ost-, und teilweise am Südrand wird entlang der landwirtschaftlichen Fläche ein 5,0 m breiter Grünstreifen mit privatem Pflanzgebot als Ortsrandabrundung vorgesehen.
Die Bepflanzung dieses Grünstreifens erfolgt, wie auch das pflanzen der Bäume auf Privatgrund und öffentlichen Flächen, im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen.
Sollte dies aus bautechnischen Gründen teilweise nicht möglich sein, erfolgt dies nach der Erstellung der Gebäude.
Die Bepflanzung auf Privatgrund wird im Grundbuch durch eine Grunddienstbarkeit sowie die Verpflichtung des Eigentümers auf Ersatzpflanzungen gesichert.
Wünschenswert wäre das pflanzen einer Baumreihe westlich des Baugebietes entlang der Salach.

4. Immissionsschutz

Zur Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung werden auf allen Grundstücken Grunddienstbarkeiten gemäß Anlage eingetragen.
Bzgl. der von der Bahnlinie ausgehenden Immissionen sind in WA 1 in den beiden Gebäuden nach Süden keine Schlafräume nach Osten anzuordnen.
Ebenso sind in WA 2 im Pflegeheim nach Osten keine Schlafräume anzuordnen.
Da es trotz dieser Maßnahmen zu Überschreitungen der zulässigen dB- Werte, insbesonders im Außenbereich kommt, ist auf allen Grundstücken eine Grunddienstbarkeit bzgl. der Kenntnisnahme dieser zu erwartenden Immissionen einzutragen .

5. Infrastruktur

Abwasserversorgung: Erfolgt durch den Anschluß an das vorhandene Kanalsystem der Gemeinde.

Wasserversorgung:
Die Stromversorgung stellen die Lech-Elektrizitätswerke sicher. Für sämtliche Neubauten werden die Zuleitungen mittels Erdkabel ausgeführt.

Die Grundschule + Realschule befindet sich in Buchloe in ca 5 km Entfernung.
In Dillishausen ist ein Kindergarten.
Die Gemeinde Lamerdingen plant den Bau einer Grundschule.

In Buchloe befindet sich die nächste größere Einkaufsstadt. Diese ist mit einem Linienbus erreichbar.

6. Flächenbilanz

Planungsgebiet Ges. =		ca.	1,46 ha
davon	WA 1	ca.	6500 m^2
	WA 2	ca.	5190 m^2
	MD 1	ca.	1730 m^2
öffentliche Grünfl.		ca.	50 m^2
Verkehrsfläche (Stichstraße+Weg)		ca.	1130 m^2
Gesamt		ca.	14600 m^2

7. Einfamilienhäuser

Wohneinheiten ohne Einliegerwohnung (evtl 8)	8
Garagen/ Stellplätze	16

8. Pflegeheim

Pflegeplätze	18
Garagen/Stellplätze	6
Besucherstellplätze	12

Lamerdingen , 13. 01. 1996

Waal, 13. 01. 1996

.....
Georg Weiß
1. Bürgermeister

.....
Walter Rohrmoser
Planer