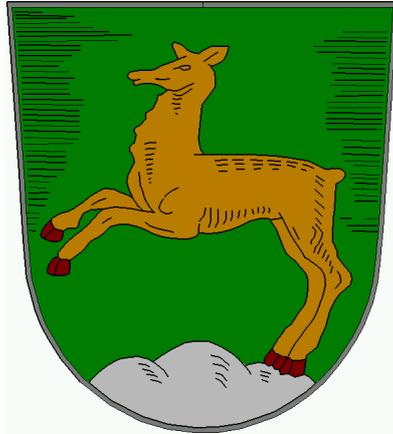


MARKT WOLNZACH

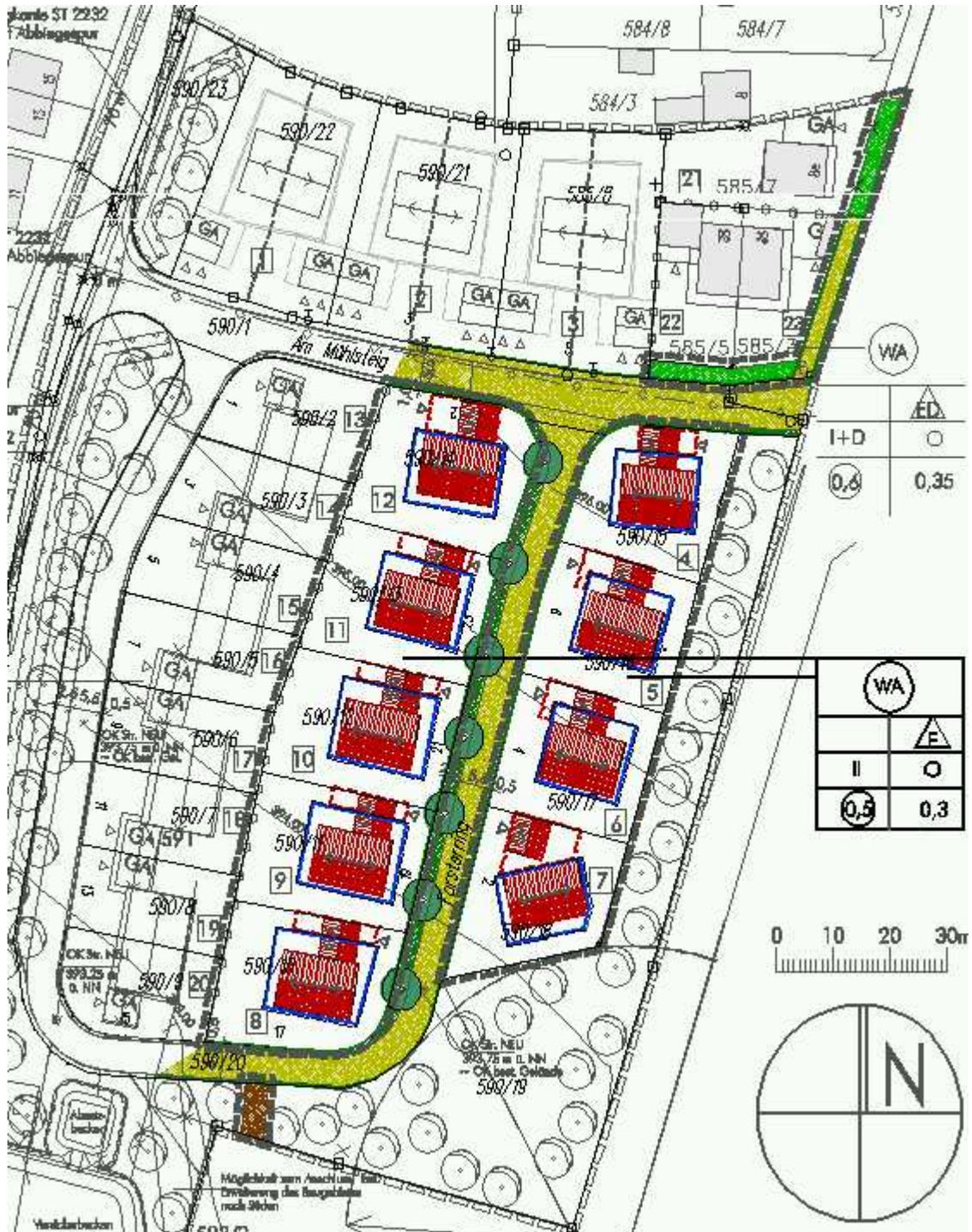


Bebauungsplan Nr. 104
" AN DER SCHMÄDELSTRASSE - 2. ÄNDERUNG "

B E G R Ü N D U N G

0.0 EINLEITUNG

Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 289/1, 590/10, 590/11, 590/12, 590/13, 590/14, 590/15, 590/16, 590/17 und 590/18 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.-nrn. 585/6 und 590/19 der Gemarkung Königsfeld.



1.0 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN und STÄDTEBAULICHE ZIELE

1.1 Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan des Marktes Wolnzach entwickelt.

1.2 Eine kommunale Entwicklungsplanung besteht nicht.

1.3 Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung in den Ortsteilen des Marktes Wolnzach.

Die vorhandene Nachfrage nach Einfamilienhäusern in der Bauweise eines Erdgeschoßes mit ausbaubarem Dachgeschoß aber auch in der kompakten Bauweise von zwei Vollgeschoßen mit flachgeneigtem Satteldach zeigt, dass nach wie vor ein hoher Bedarf an Wohnbauland speziell zu diesen Haustypen und speziell bei der jungen Bevölkerung der Großgemeinde Wolnzach mit ihren Ortsteilen besteht.

Wie eine durchgeführte Bestandsaufnahme von Baugrundstücken im Markt Wolnzach ergeben hat, sind viele der vorhandene Baulücken im Innerortsbereich zum größten Teil dafür nicht verfügbar; sie werden als Gärten bzw. landwirtschaftlich genutzt oder sind für die hier vorgesehene Bebauung nicht geeignet.

Die Grundstücke im gegenständlichen Planungsgebiet erfüllen genau diese Anforderungen; sie sind durch Ihre Größe und Zuschnitt für die vorgesehene Bebauung geeignet; sie stehen für eine Bebauung zur Verfügung und können somit den vorhandenen Bedarf abdecken.

Es gibt im Markt Wolnzach nur wenig Flächen die diese Anforderungen erfüllen könnten.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist deshalb dringend notwendig.

Der Bebauungsplan erfasst nur Flächen, die innerhalb des bebauten Ortsbereichs liegen, und die bereits jetzt im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 104 „An der Schmädelstraße“ überplant sind. Die Bebauungsplanung dient der Innenentwicklung; das Verfahren wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Der Markt Wolnzach schafft mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtliche Voraussetzung für eine geordnete Bebauung in diesem Gebiet und gewährleistet damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets.

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Die Erschließung erfolgt über die Straßen „Forsterring“ und „Am Mühlsteig“, die auch im bisherigen Bebauungsplan schon als Erschließungsstraßen vorgesehen waren. Die Straße „Am Mühlsteig“ stellt als Verbindungsstraße von der „Wolnzacher Straße“ zur „Schmädelstraße“ eine gute Anbindung an das vorhandene Wegenetz dar. Dadurch sind die Voraussetzungen für eine zeitgemäße Erschließung gegeben, die auch den gegenwärtigen Anforderungen an die Befahrbarkeit mit Reststoffentsorgungs- und Wertstoffsammelfahrzeugen sowie Schneeräumfahrzeugen gerecht wird.

Für das Plangebiet ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschoßen vorgesehen, wahlweise in der Bauweise Erd- mit Dachgeschoß (E+D) mit ausbaubarem steilem Dachstuhl, oder mit Erd- und Obergeschoß und einem flacher geneigten Dach.

Durch die Festsetzungen zur Grünordnung und zur Bepflanzung der privaten Freiflächen wird eine gute innere Durchgrünung des Gebiets erreicht.

Die Festsetzungen zur Bauweise und der Gestaltung sind auf die vorhandene Bebauung in der Umgebung abgestimmt. Insbesondere sind diese an die Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 104 „An der Schmädelstraße“ angelehnt, so dass hier ein einheitliches zusammenhängendes Siedlungsbild mit zeitgemäßen Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten erreicht werden kann.

1.4 Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke des Änderungsbereichs sind bereits vermessen. Eine Änderung der Grundstücksgrenzen ist nicht erforderlich.

2.0 LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

2.1 Das Plangebiet ist Teil des Bebauungsplanes Nr. 104 „An der Schmädelstraße“ und liegt in Nähe zum Ortskern von Königsfeld. Im Norden und Süden grenzt es an bereits bebaute Grundstücke. Im Westen schließt unmittelbar der nicht in den Änderungsbereich einbezogene Teil des Baugebiet „An der Schmädelstraße“ (Bebauungsplan Nr. 104) an; außerhalb dieser Hauszeile verläuft die Schmädelstraße (St 2232), an deren gegenüberliegender Seite sich ebenfalls bebaute Grundstücke befinden. Diese sind Teil einer älteren gewachsenen Mischbebauung. Im Osten wird das Plangebiet durch die bereits im bisherigen Bebauungsplan „An der Schmädelstraße“ vorgesehene und unverändert bleibende Randeingrünung begrenzt.
Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,5996 ha.

2.2 Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Einrichtungen, falls sie nicht im Baugebiet liegen, betragen:

Bahnhof	3400 m
kath. Kirche	400 m
evang. Kirche	4500 m
Volksschule	4500 m
Versorgungsläden	3200 m

2.3 Das Gelände ist eben.
Der Grundwasserstand dürfte keine besonderen Maßnahmen erforderlich machen.

2.4 Der Boden im Plangebiet ist zum großen Teil befestigt und versiegelt.
Durch gesonderte Bodengutachten zu den Einzelbauvorhaben ist jeweils zu untersuchen, ob besondere Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich sind.

3.0 GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

3.1 Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

3.2 Im Baugebiet sind wie bereits in der bestehenden Planung vorgesehen:
9 1 - 2-geschoßige Wohngebäude (Einfamilienhäuser)
mit ca. 10 Wohnungen sowie zugeordnete Garagen..

- 3.3 Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von ca. 3 – 4 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.
Dann werden ca. 38 Einwohner mit ca. 16 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.
- 3.4 Das Nettobauland (=Gesamtfläche aller Baugrundstücke) umfasst wie bereits bin der bisherigen Planung vorgesehen:
- | | | |
|--|---------------|---------------|
| | 0,5874ha (1) | |
| Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung
umfassen wie bereits bin der bisherigen Planung vorgesehen: | 0,0122 ha (2) | |
| | ----- | ----- |
| Das Bruttobauland (=Summe aus (1) und (2)
umfasst somit | | 0,5996 ha (3) |
| Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen | | 0,0000 ha(4) |
| | | ----- |
| Somit umfasst die Bruttobaufläche (Summe aus (3), (4)und(5) | | 0,5996 ha(6) |
| | | |
| Von der Bruttobaufläche entfallen demnach auf | | |
| Das Bruttobauland | 100 % | |
| die örtlichen Grün- und Freiflächen | 0,0 % | |
| | ----- | |
| | 100 % | |
| | | |
| Vom Bruttobauland entfallen auf | | |
| das Nettobauland | 97,9 % | |
| die Verkehrsflächen (innere Erschl.) | 2,1 % | |
| | ----- | |
| | 100 % | |

4.0 ERSCHLIEßUNG

- 4.1 Das Baugebiet erhält über die Straßen „Forsterring“ und "Am Mühlsteig" Anschluss an das bestehende Wegenetz.
- 4.2 Die Erschließungsstraßen „Forsterring“ und „Am Mühlsteig“ sind bereits in der Erschließungsanlage des ursprünglichen Baugebiets „An der Schmädelstraße“ (Bebauungsplan Nr. 104) vorgesehenen. Die Erschließungsanlagen werden in einem Zuge hergestellt.
- 4.3 Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Ilmtalgruppe. Der Anschluss ist sofort möglich.
- 4.4 Die Beseitigung der Abwässer ist sichergestellt durch Anschluss an das Kanalnetz des Marktes Wolnzach und Einleitung in die Kläranlage des Zweckverbandes Mittleres Ilmtal. Der Anschluss für die Parzellen 4 – 12 erfolgt im Trennsystem.
- 4.5 Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluss an das Versorgungsnetz der e.on-Werke.
- 4.6 Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die zentrale Müll- und Wertstoffsammlung des Landkreises Pfaffenhofen/Ilm.
- 4.7 Die Erschließung erfolgt vollständig durch die Gemeinde.

5.0 ÜBERSCHLÄGIG ERMITTELTE KOSTEN UND FINANZIERUNG

- 5.1 Da die Herstellung sämtlicher Erschließungsmaßnahmen bereits in den Erschließungsanlagen für das Baugebiet „An der Schmädelstraße“ enthalten ist und durch die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen notwendig werden, entstehen dem Markt Wolnzach keine zusätzlichen Baukosten.
- 5.2 Für die Herstellung und Finanzierung der Erschließungsanlagen wird der Markt Wolnzach Beiträge nach seinen Satzungen gemäß Kommunalabgabengesetz (KAG) erheben. Die Finanzierung der darüber hinaus gehenden Kosten ist vorgesehen durch Haushaltsmittel.

6.0 GRÜNORDNUNG

- 6.1 Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich um eine Teilfläche des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 104 „An der Schmädelstraße“. Die darin enthaltene Grünordnung wird durch die Änderung übernommen.
Es sind im Plangebiet keine erhaltenswerten oder geschützten Landschaftsteile oder Kleinstrukturen oder Biotopflächen vorhanden.
- 6.2 Die geplanten Baumaßnahmen haben deshalb keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt. Durch die geplanten Grünordnungsmaßnahmen wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen.

7.0 UMWELTBERICHT gem. Anlage zu § 2 Abs.4 und § 2a BauGB

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des bebauten Ortsbereichs und ist bereits jetzt im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 104 „An der Schmädelstraße“ überplant.; es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Das Plangebiet hat eine Größe von 0,7112 ha; die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt damit weniger als 20.000 m². Damit kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden; im beschleunigten Verfahren entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB. Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen; ebenfalls nicht anzuwenden ist die Verpflichtung zum Monitoring nach § 4c BauGB.

8.0 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des bebauten Ortsbereichs und ist bereits jetzt im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 104 „An der Schmädelstraße“ überplant; es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Das Plangebiet hat eine Größe von 0,7112 ha; die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt damit weniger als 20.000 m². Damit gilt der Eingriff der aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten ist, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 ist ein Ausgleich deshalb nicht erforderlich.

9.0 VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung nachteilige Auswirkungen haben wird.

Aufgestellt: Wolnzach, 2.5.2013

Wolnzach, _____.____._____

DIPL.-ING. GERNOT TRAPP
ARCHITEKT · TEL. 08442 / 3063
ERLENSTR. 5 · 69268 WOLNZACH

Stempel/Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs.2 BauGB
vom _____.____._____ mit _____.____._____ in _____ öffentlich ausgelegt.

Wolnzach, _____.____._____

Stempel/Bürgermeister