

Gemeinde Großmehring

LANDKREIS EICHSTÄTT



Bebauungsplan

„A m S ü d r i n g“

in Demling

- Begründung -

Aufgestellt: 30.04.1997
Geändert: 19.09.1997
Geändert: 10.02.1998

Ingenieurbüro Tuschek
Ziegeleistr. 26
85055 Ingolstadt

Tel.: 0841/2328
Fax: 0841/ 58240

1. Allgemeines

Die Gemeinde Großmehring beabsichtigt im Ortsteil Demling ein neues Wohngebiet auszuweisen.

Das Baugebiet liegt am südlichen Rand des bestehenden Ortsteils.

Der Gemeinderat hat die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes beschlossen, damit die Nachfrage nach Baugrundstücken befriedigt werden kann.

2. Vorgesehene Nutzung

Das Baugebiet hat eine Größe von ca. 3,5 ha mit insgesamt 41 Parzellen.

Vorgesehen ist eine Einzel- und Doppelhausbebauung in einem „Allgemeinen Wohngebiet“. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf II als Höchstgrenze festgesetzt.

Das Baugebiet wird im Süden und Westen entlang des Geltungsbereiches mit einer geschlossenen Strauch- und Baumbepflanzung abgegrenzt.

Damit wird ein homogener Übergang zur freien Natur und eine harmonische Eingliederung in das bestehende Ortsbild erreicht.

3. Bauordnende Maßnahme

Im Westbereich des Baugebietes bei den Parzellen 1 bis 26 ist eine Baulandumlegung gemäß §§ 45 ff BauGB nicht notwendig.

Im Bereich östlich der Kreisstraße EI 45 erfolgt die Aufteilung der Bauparzellen entweder durch Baulandumlegung oder im privatrechtlichen Verfahren.

Das Baugebiet ist im genehmigten Flächennutzungsplan von Großmehring enthalten.

4. Geländeverhältnisse

Das Baugebiet hat weitgehend leicht von Süd nach Nord geneigtes Gelände.

Der Boden besteht aus Sand und Lehm.

Bei der Gründung der Häuser sind die Boden- und Wasserverhältnisse zu berücksichtigen.

5. Verkehrserschließung und Freiraumgestaltung

Der Straßenanschluß des Baugebietes erfolgt über die noch auszubauenden Erschließungsstraßen an die Ortsstraßen. Diese münden an der bereits bestehenden Kreuzung in die Kreisstraße EI 45.

Die Erschließungsstraßen sind reine Anliegerstraßen und sollen als verkehrsberuhigte Wohnstraßen ausgebaut werden.

Die Gesamtbreite der Straßenflächen beträgt im Westteil 8,5 m und im Ostteil 7,5 m.

Die Zonen für den Fußgängerverkehr und die Parkflächen sollen als Pflasterflächen (Betonplatten, Verbundpflaster) ausgebildet werden.

Die Erstellung von Bordsteinen ist nicht vorgesehen. Zum Schutz der Pflanzungen ist die Anlage von Pollern aus Holz, Beton oder Granit vorgesehen. Die Abführung des Regenwassers wird von einzeiligen tieferliegenden ca. 16 cm breiten Pflasterrinnen übernommen.

Die Straßenräume sollen an geeigneten Stellen durch Pflanz- und Grünflächen gegliedert werden.

Straßenbäume werden angeordnet als „begleitendes Grün“ und zur Schaffung markanter Freiplätze.

6. Bepflanzung

Bei den in den Festsetzungen des Bebauungsplanes festgelegten Pflanzmaßnahmen auf öffentlichem Grund dürfen nur einheimische, standortgerechte Pflanzen verwendet werden.

7. Abwasserbeseitigung

Die Abwasseranlage in Demling wird saniert und als Trennsystem umgebaut. Geplante Fertigstellung voraussichtlich ab Mitte 1999.

Das Baugebiet kann nach Fertigstellung dieser Anlage angeschlossen werden. Es ist im Einzugsgebiet der Kanalberechnung enthalten.

8. Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Ortsteils Demling erfolgt durch den Markt Kösching. Durch den Anschluß der neuen Baugebiete wird eine Erhöhung des Lieferkontingentes von mindestens 10.000 m³ pro Jahr erforderlich.

In der Sitzung des Marktgemeinderates Kösching vom 23.10.1997 wurde dieses Thema behandelt. Dabei wurde festgestellt, daß auf lange Sicht ein vierter Tiefbrunnen notwendig wird.

Es wurde beschlossen, der Gemeinde Großmehring für eine Übergangszeit von ca. 5 Jahren die zusätzlich erforderliche Trinkwassermenge von ca. 10.000 m³ jährlich zur Verfügung zu stellen.

9. Energieversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar Amperwerke. Die Anschlüsse der einzelnen Parzellen werden in Kabelbauweise ausgeführt.

10. Müllabfuhr

Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die zentrale Abfuhr des Landkreises Eichstätt.

11. Infrastrukturmaßnahmen

Durch die Ausweisung des Baugebietes werden 40 neue Bauparzellen geschaffen, die einen Bevölkerungszuwachs von 140 bis 200 Personen erwarten lassen. Nach Angabe der Gemeinde sind die erforderlichen Schul- und Kindergarteneinrichtungen vorhanden und müssen nicht erweitert werden.

12. Landwirtschaft

Bei den außerhalb des Geltungsbereiches liegenden landwirtschaftlichen Flächen können durch die mit der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung zusammenhängenden Einwirkungen unter Umständen für die Umwelt als Belästigung empfunden werden. Die vorhandene Landwirtschaft genießt Bestandesschutz im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Eine aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung mögliche Minderung der Wohnqualität bildet keine Grundlage für eventuelle spätere Beschwerden.

13. Altlasten

Bei den vom Bebauungsplan erfaßten Grundstücken handelt es sich um jahrzehntelang landwirtschaftlich genutzte Flächen.
Altlasten sind der Gemeinde Großmehrung nicht bekannt.

14. Überschlüssig ermittelte Erschließungskosten

a)	Schmutz- und Regenwasserkanalisation	ca.	945	m	x	650 DM	=	ca.	614.250,00 DM
b)	Wasserversorgung	ca.	635	m	x	220 DM	=	ca.	139.700,00 DM
c)	Straßenbau	ca.	4290	m ²	x	130 DM	=	ca.	557.700,00 DM
d)	Kinderspielplatz	ca.	390	m ²	x	80 DM	=	ca.	31.200,00 DM
e)	Straßenbeleuchtung - Beleuchtungskörper	ca.	20	St	x	2.800 DM	=	ca.	56.000,00 DM
f)	Grünflächen außerhalb der Straßen	ca.	500	m ²	x	40 DM	=	ca.	20.000,00 DM
						Gesamtsumme		ca.	1.418.850,00 DM

Die Finanzierung der Erschließungskosten erfolgt durch entsprechende Mittelbereitstellung und eventuell teilweise durch Aufnahme zinsgünstiger Darlehen.

15. Nachfolgelasten

Die hauptsächlichen Nachfolgelasten beschränken sich auf den Unterhalt der Erschließungsanlagen, die jährlich mit ca. 43.000,- DM veranschlagt werden.

Großmehring, 10.02.1998

Gemeinde Großmehring

Entwurfsverfasser



H. Volkmer
1. Bürgermeister



Ingenieurbüro Tuschek