

Gemeinde Großmehring

LANDKREIS EICHSTÄTT



Bebauungsplan

„Änderung Großmehring Ost“

- Begründung -

Aufgestellt: 22.05.1997
Geändert: 10.02.1998

INGENIEURBÜRO
DIPL.ING. (FH) TOUSCHEK
Büro für Bauwesen und Vermessung
Ziegeleistraße 26 85055 Ingolstadt
Tel. 0841 / 23 28 Fax 0841 / 58240

1. Allgemeines

Die Gemeinde Großmehring beabsichtigt den seit 28.06.1990 rechtskräftigen Bebauungsplan „Großmehring Ost I“ zu ändern.

Die Flächen sollen in Größe, Zuschnitt und Nutzung den derzeitigen Erfordernissen angepaßt werden.

Aus diesem Grunde werden auch die Festsetzungen überarbeitet.

2. Vorgesehene Nutzung

Das Baugebiet hat eine Größe von ca. 2,2 ha mit insgesamt 12 Parzellen.

Die Nutzung des Baugebietes erfolgt wie bisher als Mischgebiet.

Entlang der Bundesstraße 16a bleibt auf den Grundstücken Flur-Nr. 2953/8 (Parzelle 9 und 10), 2953/1 und 2953/4 wie bisher die Grundflächenzahl bei 0,4 und die Geschosßflächenzahl bei 0,8.

Im Bereich der Parzellen Nr. 1 bis 8 wird die Geschosßflächenzahl auf 0,6 geändert. Als Bebauung ist eine Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen.

Es wird darauf hingewiesen, daß aufgrund der einschlägigen Rechtsprechung die Wohnbebauung im Mischgebiet nur einen Anteil von max. 50 v.H. haben darf.

Der Grüngürtel entlang der Bundesstraße 16a bleibt erhalten. Der frühere Pflanzstreifen entlang des nördlichen Geltungsbereiches erscheint nicht mehr notwendig, da hier im Bebauungsplan „Großmehring Ost II“ eine Wohnbebauung vorgesehen ist.

3. Bauordnende Maßnahme

Eine Baulandumlegung gemäß §§ 45 ff BauGB ist nicht notwendig.
Die Aufteilung der Bauparzellen erfolgt im privatrechtlichen Verfahren.

Das Baugebiet ist im genehmigten Flächennutzungsplan von Großmehring enthalten.

4. Geländeverhältnisse

Das Baugebiet hat weitgehend leicht von West nach Ost 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 bereits hergestellte Erschließungsstraße an die Bundesstraße 16a. Nachdem der Einmündungsbereich inzwischen im Ortsbereich liegt, wurde das Sichtdreieck in Absprache mit dem Straßenbauamt Ingolstadt auf

70 m / 10 m in Richtung Ortsmitte und auf 135 m / 10 m in Richtung Vohburg festgelegt.

Die Erschließungsstraße bei den Parzellen 1 bis 6 ist eine reine Anliegerstraße und soll als verkehrsberuhigte Wohnstraße ausgebaut werden. Die Breite beträgt 6,0 m.

Die Gesamtbreite der bereits hergestellten Straßen beträgt 9,0 m.

Die Zonen für den Fußgängerverkehr und die Parkflächen in der Stichstraße für die Parzellen 1 bis 6 sollen als Pflasterflächen (Betonplatten, Verbundpflaster) ausgebildet werden.

Die Erstellung von Bordsteinen ist nicht 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 im Baugebiet ist weitgehend fertiggestellt.

Bei der Stichstraße für die Parzellen 1 bis 6 muß noch der Anschluß an das Kanalnetz erstellt werden.

8. Wasserversorgung

Die Wasserleitung ist mit Ausnahme der Stichstraße bei den Parzellen 1 bis 6 fertiggestellt.

9. Energieversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar Amper-Werke. 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. 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.

12. Altlasten

Bei den vom Bebauungsplan erfaßten Grundstücken handelt es sich um jahrzehntelang landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Altlasten sind der Gemeinde Großmehring nicht bekannt.

Großmehring, 10.02.1998

Gemeinde Großmehring

Entwurfsverfasser



H. Volkmer
1. Bürgermeister



Ingenieurbüro Touschek