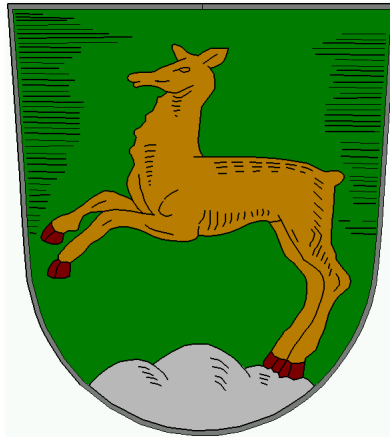


MARKT WOLNZACH



Bebauungsplan Nr. 20
" GARTENSTRAÙE – LEITENWEG 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG "

B E G R Ü N D U N G

0.0 EINLEITUNG

Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 507, 507/19, 507/21, 507/22 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-nr. 507/3 der Gemarkung Wolnzach.



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.

Die vorhandene Nachfrage nach möglichst zentrumsnahen Baugrundstücken zeigt, dass nach wie vor ein hoher Bedarf an Wohnbauland speziell bei der jungen Bevölkerung der Großgemeinde Wolnzach mit ihren Ortsteilen besteht.

Eine durchgeführte Bestandsaufnahme von Baugrundstücken im Markt Wolnzach hat zudem ergeben, dass vorhandene Baulücken im Innerortsbereich zum größten Teil nicht verfügbar sind; sie werden als Gärten bzw. landwirtschaftlich genutzt und stehen somit für eine Bebauung nicht zur Verfügung.

Es gibt im Markt Wolnzach nur wenig Flächen die diesen Bedarf abdecken könnten.

Das gegenständliche Planungsgebiet erfüllt genau diese Anforderungen.

Die Aufstellung 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. 20 „Gartenstraße-Leitenweg“ überplant und z.T. bebaut 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 von der Gartenstraße über eine auch im bisherigen Bebauungsplan schon vorgesehene Stichstraße, die an ihrem Ende nun zu einem Wendepunkt aufgeweitet wird. Dadurch werden die Voraussetzungen für eine zeitgemäße Erschließung geschaffen, die den gegenwärtigen Anforderungen an die Befahrbarkeit mit Reststoffentsorgungs- und Wertstoffsammelfahrzeugen sowie Schneeräumfahrzeugen gerecht wird.

Die asphaltierten Flächen für den Fahrverkehr werden auf das notwendige Maß begrenzt. So wird eine Wohnstraße als verkehrsberuhigter Bereich geschaffen, der eine hohe Wohnqualität begründet.

Für das ganze Baugebiet wird eine Bauweise mit Hanghäusern mit Untergeschoß, Erdgeschoß und ausbaubarem Dachgeschoß festgesetzt.

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. 107 „An der Gartenstraße“ angelehnt, so dass hier ein einheitliches zusammenhängendes Siedlungsbild mit zeitgemäßen Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten erreicht werden kann.

1.4 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke und eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, werden die Grundstücke dem Bebauungsplan entsprechend neu eingeteilt; eine gesetzliche Umlegung ist nicht erforderlich.

2.0 LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

2.1 Das Baugebiet liegt in Nähe zum Ortskern von Wolnzach und ist allseits umgeben von bereits bebauten Gebieten.

Im Norden und Osten schließen Allgemeine Wohngebiete an; im Süden und Westen wird es begrenzt von einer älteren, gewachsenen Mischbebauung.

Es hat eine Größe von ca. 0,3859 ha.

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

Bahnhof	4500 m
kath. Kirche	450 m
evang. Kirche	450 m
Volksschule	350 m
Vers.-Läden	350 m

- 2.3 Das Gelände steigt nach Osten leicht an.
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 vorgesehen:
Ca. 4 2-geschoßige Wohngebäude (Einfamilienhäuser) sowie
Ca. 1 2-geschoßiges Doppelhaus
mit ca. 8 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. 22 Einwohner mit ca. 6 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.
- 3.4 Das Nettobauland (=Gesamtfläche aller Baugrundstücke)
umfasst: 0,3206ha (1)
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung
umfassen 0,0653 ha (2)

- Das Bruttobauland (=Summe aus (1) und (2)
umfasst somit 0,3859 ha (3)
Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen 0,0000 ha(4)

- Somit umfasst die Bruttobaufläche (Summe aus (3),(4)und(5) 0,3859 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 83,1 %
die Verkehrsflächen (innere Erschl.) 16,9 %

100 %

4.0 ERSCHLIEßUNG

- 4.1 Das Baugebiet erhält über die Straße "Gartenstraße" Anschluss an das bestehende Wegenetz.
- 4.2 Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsanlagen werden in einem Zuge hergestellt.
- 4.3 Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage des Marktes Wolnzach. Der Anschluss ist sofort möglich.
- 4.4 Die Beseitigung der Abwässer ist sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene zentrale Kanalisation und Kläranlage des Marktes Wolnzach. Der Anschluss erfolgt im Mischsystem. Die Einleitungsmenge der Abwassers (Schmutz- und Regenwasser) ist dem Generalentwässerungsplan des Marktes Wolnzach zu entnehmen. Es sind Rückhaltemaßnahmen auf den Grundstücken erforderlich. Dies ist mit dem Kanalnetzbetreiber abzustimmen.
- 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 Dem Markt Wolnzach entstehen durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme voraussichtlich folgende Baukosten.

1. Straßenbau	ca. €	51.000,00
2. Straßenentwässerung, RW-Kanal, Versickerung	ca. €	91.000,00
3. Schmutzwasserhausanschlüsse	ca. €	11.000,00
4. Wasserversorgung	ca. €	19.000,00
5. Straßenbeleuchtung	ca. €	7.000,00
6. Öffentliches Grün	ca. €	0,00
7. Ökologischer Ausgleich	ca. €	0,00
9. Straßenschilder	ca. €	<u>500,00</u>
Summe geschätzte Baukosten	ca. €	179.500,00

- 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 bisher schon z.T. bebaute und z.T. als Garten genutzte Fläche.
Es sind im Plangebiet keine erhaltenswerten oder geschützten Landschaftsteile oder Kleinstrukturen oder Biotopflächen vorhanden.
- 6.2 Dieses Gelände wird nun umgesetzt in ein Baugebiet mit offener Bauweise und innerer Durchgrünung. Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege sind durch entsprechenden Festsetzungen zu Grünordnung und Ökologie im Bebauungsplan festgeschrieben.

Die wesentlichen Ziele der Grünordnung sind

- die grünordnerische Gestaltung und Sicherstellung einer Mindestbegrünung der privaten Grundstücke sowie der Freiflächen
- die Erhaltung und Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes.

So ist vorgesehen:

- Sicherstellung einer Mindestbegrünung der Baugrundstücke durch die Pflanzung eines Laubbaumes je 200m² nicht überbaute Grundstücksfläche
 - Pflanzung von Gehölzen der potenziell natürlichen Vegetationsgesellschaft auf den Baugrundstücken
 - Minimierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für befestigte Flächen und
 - Minimierung der notwendigen befestigten Flächen
- 6.3 Von jedem Bauwerber ist mit dem Bauantrag ein Pflanzkonzept mit einzureichen, so dass damit auch auf den Baugrundstücken eine konkrete naturverbundene Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen gewährleistet ist. Der ökologische Wert des Gebiets wird dadurch erheblich gesteigert.
- 6.4 Nachdem das Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Wohngebiet anschließt, ergeben sich auch bezüglich der örtlichen Verkehrsflächen keine Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft.
- 6.5 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. 20 „Gartenstraße-Leitenweg“ überplant und z.T. bebaut; es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Das Plangebiet hat eine Größe von 0,3859 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

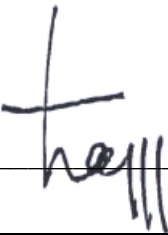
Das Planungsgebiet liegt innerhalb des bebauten Ortsbereichs und ist bereits jetzt im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 20 „Gartenstraße-Leitenweg“ überplant und z.T. bebaut; es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Das Plangebiet hat eine Größe von 0,3140 ha; die zulässige Grundfläche 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, 17.4.2012

Wolnzach, _____.____._____





Stempel/Bürgermeister

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

Wolnzach, _____.____._____

Stempel/Bürgermeister