

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 13 "In der Au" Stadt Abenberg - Landkreis Roth

1. Allgemeines

1.1 Planerische Verhältnisse

Der Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 13 liegt nicht im Geltungsbe-
reich des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Abenberg
vom 24.01.1974.

Zur Zeit ist ein flächendeckender Flächennutzungsplan für Gesamt-
Abenberg in Aufstellung, aus welchem der Bebauungsplan Nr. 13
entwickelt wurde und dem Flächennutzungsplanneuentwurf nicht
entgegensteht.

1.2 Begründung für die Auswahl des Baugebietes

Das Baugebiet liegt östlich der Kreisstraße RH 4 und östlich der
Güssübelstraße am nordöstlichen Ortsrand der Stadt Abenberg.

Zwischen der bestehenden Reihenbebauung entlang der Güssübelstraße
und dem Baugebiet 13 verbleibt eine größere Grünfläche, welche als
Ackerland landwirtschaftlich genutzt wird (Flur-Nr. 557 und 560
Gemarkung Abenberg).

Durch die aufgelockerte Bauweise auf dem mit ca. 7,5% geneigten
Nordhang soll eine optisch gute und sinnvolle Ergänzung der be-
stehenden Ortsrandbebauung im nördlichen Bereich der Stadt Aben-
berg erreicht werden. Entsprechende Detailfestsetzungen sind
neben dem Planblatt in der Satzung zum Bebauungsplan getroffen.

1.3 Nutzung des Baugebietes

Das Baugebiet wird ausschließlich als "Allgemeines Wohngebiet"
(WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausge-
wiesen. Die anschließenden, bereits bebauten Bereiche haben
ebenfalls die gleiche Nutzung (WA), so daß störende Einflüsse
von dort nicht zu erwarten sind.

1.4 Einteilung in Erschließungsabschnitte

Das Baugebiet soll insgesamt rechtskräftig werden, die Stadt
Abenberg behält sich jedoch vor, die Bebauung in Erschließungs-
abschnitten durchzuführen. Eine Einteilung in Erschließungsab-
schnitte erfolgt gegebenenfalls durch Beschluß des Stadtrates
Abenberg. Hierdurch kann eine Zersiedelung vermieden werden und

Wie aus dem Planblatt zum Bebauungsplan ersichtlich ist, besteht die Möglichkeit der verkehrsmäßigen Anbindung dieser Reservebauflächen im Süden des Bebauungsplanes 13 zwischen Bauparzelle 45 und 35. Weitere Andienungsmöglichkeiten bestehen über eine Dienstbarkeitsfläche zwischen Bauparzelle Nr. 18 und 19 sowie direkt über die Flur-Nr. 560 zum Bechhofener Weg, Flur-Nr. 528/2 bzw. über die Flur-Nr. 557 direkt zu der Güssübelstraße Flur-Nr. 562.

Durch die aufgelockerte Bauweise auf dem mit ca. 7,5% i.M. geneigten Nordhang soll eine optisch gute und sinnvolle Ergänzung der bestehenden Ortsrandbebauung im nördlichen Bereich der Stadt Abenberg erreicht werden. Entsprechende Detailfestsetzungen sind neben dem Planblatt in der Satzung zum Bebauungsplan getroffen.

1.3 Nutzung des Baugebietes

Das Baugebiet wird ausschließlich als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Die anschließenden, bereits bebauten Bereiche haben ebenfalls die gleiche Nutzung (WA), so daß störende Einflüsse von dort nicht zu erwarten sind.

1.4 Einteilung in Erschließungsabschnitte

Das Baugebiet soll insgesamt rechtskräftig werden, die Stadt Abenberg behält sich jedoch vor, die Bebauung in Erschließungsabschnitten durchzuführen. Eine Einteilung in Erschließungsabschnitte erfolgt gegebenenfalls durch Beschluß des Stadtrates Abenberg. Hierdurch kann eine Zersiedelung vermieden werden und nach Auffüllung eines Bauabschnittes der nächste Bauabschnitt freigegeben werden.

1.5 Grünbereiche

Der Bebauungsplan hat in etwa die Form eines Dreieckes. Ein Kinderspielplatz ist in dem Umgriff nicht vorgesehen. Der Bebauungsplan ist ringsum von freier Landschaft umgeben, welche genügend Spielmöglichkeiten bietet. Außerdem ist in einer Entfernung von ca. 300 m östlich des Baugebietes ein im Eigentum der Stadt Abenberg befindlicher großer Bolzplatz vorhanden, welcher die notwendigen Erfordernisse erfüllt.

Im gesamten Bebauungsplanbereich ist durch Satzung festgelegt, daß die nicht überbauten Flächen gärtnerisch zu gestalten und als "private Grünbereiche" anzulegen sind.

Vorhandener Baum- und Strauchbestand, insbesondere entlang der Flur-Nr. 144 im südlichen Bereich des Bebauungsplanes ist in dem Bebauungsplan integriert und durch Kartierung im Planblatt in seinem Bestand gesichert.

Die Weiherfläche auf Flur-Nr. 559, Gemarkung Abenberg, kann nicht erhalten bleiben. Als sogenannter "Himmelsweiher" hat diese kleine Wasserfläche keinen ständigen Zulauf, momentan wird dieser Weiher ausschließlich durch auslaufende Oberflächendrainagen der umliegenden Felder gespeist, so daß zu erwarten ist, daß diese kleine Wasserfläche nach Durchführung der Erschließungsmaßnahmen verlandet. Außerdem sind Beeinträchtigungen der anliegenden Wohngrundstücke durch starke Insektenbildung zu befürchten.

nach Auffüllung eines Bauabschnittes der nächste Bauabschnitt freigegeben werden.

1.5 Grünbereiche

Der Bebauungsplan hat in etwa die Form eines Dreieckes. Ein Kinderspielplatz ist in dem Umgriff nicht vorgesehen. Der Bebauungsplan ist ringsum von freier Landschaft umgeben, welche genügend Spielmöglichkeiten bietet. Außerdem ist in einer Entfernung von ca. 300 m östlich des Baugebietes ein im Eigentum der Stadt Abenberg befindlicher großer Bolzplatz vorhanden, welcher die notwendigen Erfordernisse erfüllt.

Im gesamten Bebauungsplanbereich sind durch Festsetzungen in Satzung und Planblatt private Grünbereiche ausgewiesen. Der Bestand des Busch- und Baumbewuchses entlang des "Auweges", Flur-Nr. 540/2 der Gemarkung Abenberg ist ebenfalls durch Festsetzung im Planblatt gesichert.

1.6 Naturschutz und Umweltschutz

Naturdenkmäler befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Maßnahmen für den Naturschutz sind nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich.

1.7 Gemeinschaftseinrichtungen

Gemeinschaftseinrichtungen sind für das Baugebiet nicht vorgesehen. Im Bereich der Stadt Abenberg sind solche Einrichtungen vorhanden und über relativ kurze Wege erreichbar.

1.8 Versorgungsbetriebe, Dienstleistungen

Die erforderlichen Versorgungsbetriebe sowie die Dienstleistungseinrichtungen sind ebenfalls im Ortskern Abenberg untergebracht. Da die Wege bis dorthin zumutbar sind, kann auf die Einrichtung dieser Betriebe im Umgriff des Bebauungsplanes verzichtet werden. Andererseits bestehen keine Einwendungen, wenn im Baugebiet Versorgungs- oder Dienstleistungsbetriebe errichtet werden, welche im Sinne der Baunutzungsverordnung in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind.

1.9 Bodenordnende Maßnahmen

Die Stadt Abenberg behält sich das Vorkaufsrecht gem. § 25 u. 26 BBauG vor.

2. Erschließungs- und Versorgungseinrichtungen

2.1 Verkehrerserschließung

Die vorhandenen Straßen sowie die vorhandenen öffentlichen Feld- und Waldwege wurden aufgenommen und weitergeführt. Das Straßennetz des Geltungsbereiches wurde an diese Straßen und Wege angeschlossen. Das Baugebiet wird hauptsächlich von der, in mehreren Biegungen durch das Gebiet führenden Hupterschließungsstraße erschlossen. Durch die geschwungene Straßenführung ist zu erwarten, daß eine Verkehrsberuhigung eintritt, ohne daß der Bereich als verkehrsberuhigte Zone ausgewiesen wird.

Die Zufahrt für die, in den Randbereichen anschließenden landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke ist sichergestellt über den Weg Flur-Nr. 540/2 der Gemarkung Abenberg von Südwesten nach Nordosten. Die Bechhofener Straße wird nur insoweit für landwirtschaftlichen Verkehr freigegeben, als dies notwendig ist für die Andienung der unmittelbar an diese Straße anschließenden landwirtschaftlichen Grundstücke. Im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll landwirtschaftlicher Verkehr nicht gestattet werden. Durch diese Maßnahme wird erreicht, daß die Emissionen und Immissionsbelastungen gering gehalten werden. Öffentliche Parkplatzflächen für den ruhenden Verkehr sind verteilt auf das Baugebiet in ausreichender Zahl eingeplant.

2.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung obliegt dem Wasserwerk der Stadt Abenberg. Eine ausreichende Versorgung ist sichergestellt. Bereits beim Ausbau der Güssübelstraße im Westen des Baugebietes wurden entsprechend dimensionierte neue Wasserleitungen verlegt, welche den Anschluß des Baugebietes 13 ermöglichen.

2.3 Abwasserbeseitigung

Die Stadt Abenberg besitzt eine voll-biologische Kläranlage. Die Abwässer aus dem Baugebiet werden zunächst über das Kanalsystem in die Pumpstation Nord eingeleitet. Von dieser Pumpstation aus wird das Abwasser über den Güssübel gepumpt und in die Kläranlage der Stadt Abenberg eingeleitet. Die Kapazität der Kläranlage ist ausreichend.

2.4 Energieversorgung

Die Energieversorgung obliegt dem Fränkischen Überlandwerk. Die notwendigen Anlagen werden von dort bereitgestellt, bzw. sind bereits vorhanden. Auf Flur-Nr. 557/3 im westlichen Anschlußbereich an den Bebauungsplan Nr. 13 befindet sich die Trafostation Nr. 7 des Fränkischen Überlandwerkes. Die Erschließung dieser Trafostation

erfolgt über ein Geh- und Fahrrecht auf Flur-Nr. 557/4 der Gemarkung Abenberg.

Die Anschlüsse der Abnehmer erfolgen von der Trafostation aus niederspannungsseitig über Erdkabel. Eine weitere Trafostation ist nach den Planungen des Versorgungsträgers vorgesehen im nordwestlichen Anschlußbereich an den Bebauungsplan auf Flur-Nr. 527 der Gemarkung Abenberg.

2.5 Fernmeldeanlagen

Die Deutsche Bundespost schließt an ihr bestehendes Fernmeldenetz im Bereich der Stadt Abenberg an. Der Anschluß mit Fernsprechleitungen erfolgt durch Kabelleitungen wie unter 2.4.

Gleichermaßen wie die Fernmeldekabel werden in dem Baugebiet Koachsialkabel verlegt für Rundfunk- und Fernsehanschluß.

3. Bodenbeschaffenheit

Der anstehende Boden besteht hauptsächlich aus lehmigem und sandigem Material. Der Grundwasserspiegel liegt derzeit minimal 1,50 m unter Erdgleiche. Der Baugrund selbst eignet sich für die Errichtung von Bauwerken nach dem üblichen Gründungsverfahren. Es ist jedoch empfehlenswert, die hangseitigen Kelleraußenwände in Stahlbeton auszuführen, um optimal statische Verhältnisse gegenüber dem Hangdruck zu erreichen. Insbesondere ist dies empfehlenswert bei Grundstücken, deren Bodenbeschaffenheit sehr stark lehmig ist.

3.1 Planung, Erschließung und Kosten

1. Planung	26.000,-- DM
2. Straßenbau incl. Grunderwerb	800.000,-- DM
3. Straßenbeleuchtung	55.000,-- DM
4. Wasserversorgung	160.000,-- DM
5. Entwässerungsanlagen	300.000,-- DM
6. Ingenieurplanung und sonstiges	59.000,-- DM

Gesamtkosten 1.400.000,-- DM
=====

3.2 Spezielle Zahlen

Bruttofläche:	45.500 m ²
Nettofläche:	33.450 m ²
bereits bebaute Fläche:	2.400 m ²
öffentl. Verkehrsflächen	5.600 m ²
Dienstbarkeitsfläche für Kanalsammler	840 m ²

Landwirtschaftswege	1.400 m ²	
landwirtschaftliche Fläche	2.650 m ²	
Flächenverhältnis	$\frac{35.850}{45.500}$	= 0,79
Brutto ./.. Netto und bereits bebaut		

Wohnungseinheiten unter Zugrundelegung von je 2 Wohnungseinheiten je Bauparzelle	96 WE	
Einwohner	288 E	
Wohndichte	$\frac{288 (E)}{4,55 (ha)}$	= 63 E/ha

Nettowohnungsdichte	$\frac{96 (WE)}{3,35 (ha)}$	= 27,83 WE/ha
---------------------	-----------------------------	---------------

Bruttowohnungsdichte	$\frac{96 (WE)}{4,55 (ha)}$	= 21,10 WE/ha
----------------------	-----------------------------	---------------

Erschließungskosten:	1.400.000,-- DM	
Erschließungskosten pro ha:	$\frac{1.400.000,--}{5,44}$	= 257.500,-- DM

Erschließungskosten pro m ² Nettofläche (u. beb. Fläche)		39,-- DM
--	--	----------

Spielplatzverpflichtung:

Bedarf:

Geschätzt: 96 Kinder aller Altersgruppen - 0,75 m ² / Kind	=	72 m ²
--	---	-------------------

Auf die Ausführungen unter Ziff. 1.5 wird verwiesen.

Stellplatznachweis - Privat

96 WE, je 1 Stellplatz / WE	=	96 Stück
vorhanden lt. Planvorlage	=	96 Stück

Stellplatznachweis - öffentlich

96 WE; je 1 Stellplatz 10 WE	=	10 Stück
Vorhanden lt. Planvorlage	=	10 Stück

Stellplatzverpflichtung erfüllt.

6. Träger öffentlicher Belange

An der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Träger öffentlicher Belange nach Maßgabe der einschlägigen Vollzugsvorschriften und nach Angabe des Planungsträgers beteiligt.

aufgestellt:

Abenberg, den 27.02.1985

Stadtverwaltung Abenberg
- Baureferat -


(Meyer)