

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 5/I

Stadt Abenberg

Ortsteil Wassermungenau

Landkreis Roth

für das Gebiet:

"Möslein-Ost"

1. Allgemeines

1.1 Planerische Verhältnisse

Für die Stadt Abenberg wird derzeit ein Flächennutzungsplan aufgestellt. Der Bebauungsplan Nr. 5/I -Wassermungenau- der Stadt Abenberg, "Möslein-Ost" steht der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes nicht entgegen. Die Nutzung der betroffenen Flächen wird dort übernommen.

1.2 Begründung für die Auswahl des Baugebietes

Da der Bedarf an Bauland im Ortsteil Wassermungenau der Stadt Abenberg durch die ausgewiesenen Flächen nicht mehr gedeckt werden kann, hat der Stadtrat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 5/I -"Möslein-Ost" aufzustellen.

Im Westen des Bebauungsplanes Nr. 5/I besteht seit dem 7.3.1973 der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5- "Im Möslein". In diesem Geltungsbereich sind bereits sämtliche Erschließungsanlagen vorhanden, so daß die Erschließung des Baugebietes 5/I -"Möslein-Ost" technisch problemlos und wirtschaftlich sinnvoll ist.

1.3 Nutzung des Baugebietes

Das Baugebiet Nr. 5/I-Wassermungenau- wird ausschließlich als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen.

1.4 Grünbereiche

Im Geltungsbereich wurde kein Kinderspielplatz ausgewiesen, da in unmittelbarer Nähe Waldbestände sind, die nach Ansicht des Stadtrates ausreichende Spielmöglichkeiten bieten. Für Kleinkinder ist auf den Bauparzellen genügend Platz um einen privaten Spielplatz anzulegen, der besser beobachtet werden kann, als ein gemeindlicher Kinderspielplatz.

Die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes anschließenden Flächen sind ausschließlich als landwirtschaftliche Flächen genutzt und werden als solche, in den, zur Zeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan übernommen.

1.5 Naturschutz, Umweltschutz

Gemäß Auskunft des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wurden im Bereich, einer früheren, in der Nähe des Baugebietes gelegenen Sandgrube, größere Mengen vorgeschichtlicher Keramikreste aufgefunden. Das Landesamt hält es für möglich, daß in den vom Bandabbau unberührten Flächen weitere Bodendenkmäler verborgen sind. Alle Abschiebearbeiten von Humus im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5/I werden von der Stadt Abenberg der Außenstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege in Nürnberg, Zeltnerstraße 31 rechtzeitig vor Baubeginn angekündigt.

Das Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt, daß diese Auflage als Bedingung in die Baugenehmigungen aufgenommen werden soll.

Um die Wohngrundstücke im südlichen Eck vor dem Verkehrslärm, der südlich liegenden Brennerei zu schützen, Berechnungen ergaben eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 55 dB (A) im Wohngebiet von ca. 6 dB (A), wird an der Grundstücksgrenze der Brennerei, welche zum Wohngebiet hinliegt, eine ca. 2 bis 2,50 m hohe Mauer als Lärmschutzwand errichtet.

Um eine Belästigung durch das nördlich des Baugebietes gelegene Gewerbegrundstück der Fa. "DOMO" nicht aufkommen zu lassen, wird bis zum ersten Wohngrundstück im nordöstlichen Bebauungsplanbereich ein Abstand von ca. 190 m eingehalten. Aufgrund dieser Entfernung baut sich eine Schallemission von 65 dB (A) auf dem Gewerbegrundstück soweit ab, daß die in einem Wohngebiet zulässigen 55 dB (A) nicht mehr überschritten werden.

Der Grüngürtel, der derzeit als Sichtschutz zur Fa. "DOMO" von Süden her dient wird nicht beseitigt oder reduziert. In ca. 150 m Entfernung von dem Bebauungsplan ist ein Aussiedlerhof vorhanden. Dieser Abstand des nächstgelegenen Baugrundstückes zum Aussiedlerhof wird aufgrund des Tierbestandes als ausreichend betrachtet.

Ebenfalls ist der Abstand von ca. 150 m eines bereits vorhandenen Sägewerkes zum Wohngebiet ausreichend.

1.6 Gemeinschaftseinrichtungen

Gemeinschaftseinrichtungen sind für das Baugebiet nicht vorgesehen. Im Ortsteil Wassermungenau sind die entsprechenden Einrichtungen vorhanden und über kurze Wege erreichbar.

1.7 Versorgungsbetriebe, Dienstleistungen

Die erforderlichen Versorgungsbetriebe sowie gewisse Dienstleistungsbetriebe sind ebenfalls im Ortskern von Wassermungenau vorhanden bzw. angesiedelt. Die Wege dorthin sind zumutbar und kurz.

2. Erschließung und Versorgungseinrichtungen

2.1 Verkehrerschließung

Im Anschlußbebauungsplan Nr. 5 in Wassermungenau, "Im Möslein", sind die Erschließungsstraßen bereits in ausgebautem Zustand vorhanden.

Diese bereits vorhandenen Erschließungsstraßen werden im Bebauungsplan 5/I - "Möslein-Ost" - weitergeführt und verbunden. Hieraus ergibt sich, daß durch den Bebauungsplan eine "Haupterschließungsstraße", die Straße A verläuft, welche eine Fahrbahnbreite von 5,5 m aufweist, und mit einem Schrammbord von 0,5 m sowie einem Gehsteig von 1,5 m versehen wird. Die notwendigen Längsparkstreifen erhalten eine Breite von 2,0 m mit anschließendem Schrammbord von 0,5 m. Hinterliegergrundstücke werden entweder über private Zufahrten oder über öffentliche Stichstraßen erreicht. Die Stichstraßen, welche zur Erschließung von maximal zwei Wohnanwesen dienen, erhalten eine Breite von 4,0 m mit einem Schrammbord von 0,5 m Breite.

2.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Zweckverband Reckenberg-Gruppe sichergestellt. Dem Zweckverband obliegt die Planung und Verlegung der notwendigen Leitungen. Auch in diesem Fall kann an bestehende

Leitungen im altbeplanten Bereich angeschlossen werden, so daß ein Ring geschlossen werden kann.

2.3 Abwasserbeseitigung

Die Stadt Abenberg besitzt im Ortsteil Wassermungenau eine vollbiologische Kläranlage. Die Abwässer aus dem Baugebiet werden über die vorhandenen Kanalisationsleitungen dieser Kläranlage zugeführt. Im Baugebiet 5/I ist eine Erweiterung dieser Leitungen notwendig. Planung und Verlegung dieser Leitungen obliegen der Stadt Abenberg.

2.4 Energieversorgung

Die Energieversorgung obliegt dem Fränkischen Überlandwerk. Die notwendigen Anlagen werden von dort bereitgestellt. Die Versorgung des Baugebietes erfolgt von der, in der Nähe befindlichen Trafostation niederspannungsseitig über Kabel innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

2.5 Fernmeldeanlagen

Die Deutsche Bundespost schließt an ihre bestehenden Anlagen an. Der Anschluß mit Fernsprechleitungen erfolgt durch Kabelleitungen wie unter Ziffer 2.4 beschrieben.

3. Bodenbeschaffenheit

Der anstehende Boden besteht hauptsächlich aus lehmigem und sandigem Material. Der Grundwasserspiegel liegt im südlichen Bebauungsplanbereich derzeit 1,50 m unter Erdgleiche. Für den nördlich anschließenden Bebauungsplanbereich ist mit Grundwasser nicht zu rechnen.

Im südlichen Bebauungsplanbereich ist die Ausführung der Kellergeschoße bis auf Grundwasserspiegel in wasserdichtem Beton empfehlenswert. Der Baugrund im verbleibenden Bebauungsplanbereich eignet sich für die Errichtung von Bauwerken nach dem üblichen Gründungsverfahren.

4. Kosten

Für die Erschließung und Durchführung der Baumaßnahme innerhalb des Geltungsbereiches und für die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen voraussichtlich folgende Kosten:

1. Planung	DM	8.500,--	
2. Straßenbau	DM	370.000,--	
3. Wasserversorgung	DM	67.000,--	
4. Energieversorgung	DM	60.000,--	
5. Entwässerung	DM	160.000,--	
		<hr/>	
	DM	665.000,--	
		=====	

Anteil der Stadt Abenberg

1. Planung	DM	8.500,--	
2. Straßenbau und Kanalisation (Erschließungsbeiträge und Beiträge nach dem KAG sind in diesem Betrag nicht enthalten)			
	DM	53.000,--	
		<hr/>	
	DM	61.500,--	
		=====	

5. Spezielle Zahlen

Bruttofläche:		2,35 ha	
Nettofläche:		2,06 ha	
Verkehrsfläche:		0,29 ha	

Flächenverhältnis:	NF	<u>2,06</u>	=	0,88
	BF	2,35		

Flächenverhältnis	VF	<u>0,29</u>	=	0,14
	NF	2,06		

Wohnungseinheiten:	27 WE		
Einwohner:	81 E		
Wohndichte:	$\frac{81}{2,35}$	=	34 E/ha
Netto-Wohnungsdichte:	$\frac{27}{2,06}$	=	13 WE/ha
Brutto-Wohnungsdichte:	$\frac{27}{2,35}$	=	11 WE/ha
Erschließungskosten:	DM 665.500,--		
Erschließungskosten pro ha:	$\frac{665.500,--}{2,35}$	=	283.191 DM/ha
		=	28,32 DM/m ²

Stellplatznachweis:

Privat

27 WE a`	1 Stpl./WE	=	27 Stück
vorhanden lt. Planvorlage		=	52 Stück

Öffentlich

27 WE a`	1 Stpl./10 WE	=	3 Stück
vorhanden lt. Planvorlage		=	4 Stück

6. Träger öffentlicher Belange

An der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Träger öffentlicher Belange nach Maßgabe des Bundesbaugesetzes (BBauG), der einschlägigen Vollzugsvorschriften und nach Angabe des Planungsträgers, der Stadt Abenberg, beteiligt.

Aufgestellt:

Abenberg, den 21.07.1983

Stadt Abenberg

-Baureferat-

(Meyer)