



SG40

Bebauungsplan „Niederschönenfeld-West“

Niederschönenfeld

Begründung

gem. § 9, Abs. 8, BauGB

Gemeinde: Niederschönenfeld
Landkreis Donau-Ries

Bebauungsplan: „Niederschönenfeld West“

Planfertiger: Ing.-Büro Eibl
Zirgesheimer Str. 43
86609 Donauwörth
Tel. 0906/6033
Fax 0906/6036

1. Anlaß

Für die Wohnsiedlungstätigkeit ist die Deckung des Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung sowie der natürlichen Bevölkerungsentwicklung vorgesehen. Eingeschlossen ist auch eine angemessene Zuwanderung von Personen, die in Rain oder im weiteren benachbarten Umkreis einen Arbeitsplatz haben.

Das von der Gemeinde im Jahr 1976/77 ausgewiesene Baugebiet „Am Moosanger“ ist bereits ausgelastet. Alle Bauparzellen sind Bauwerbern zugewiesen und bereits überwiegend bebaut.

2. Ortsplanerische Grundlagen

Die Gemeinde Niederschönenfeld liegt im nordöstlichen Teil der Region Augsburg (Region 9). Das Oberzentrum Augsburg liegt ca. 40 km entfernt.

Niederschönenfeld liegt im Bereich des Landkreises Donau-Ries, ca. 12 km (Luftlinie) östlich des Mittelzentrums Donauwörth und ca. 3 km nördlich des Unterzentrums Rain/L.

Niederschönenfeld hat zweifache Anbindung über Kreis- und Staatsstraße an die in ca. 2,5 km Entfernung südlich vorbeiführende neue Trasse der Bundesstraße B 16, die u.a. die Städte Günzburg, Donauwörth und Ingolstadt verbindet. Ca. 10 km westlich von Niederschönenfeld wird die B 16 von der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Bundesstraße B 2 gekreuzt, die nördlich von Augsburg den Anschluß zur Bundesautobahn A 8 herstellt.

3. Bebauungsplangebiet

Das ca. 2,52 ha große Planungsgebiet liegt am nord-westlichen Ortsrand der Ortschaft Niederschönenfeld. Im Osten wird es begrenzt durch ein vorhandenes Wohngebiet mit Einzelhausbebauung, im Süden durch die Kreisstraße „DON 29“ - Feldheimer Straße. Begrenzung im Westen durch einen Erschließungsweg für landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Norden angrenzend landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Fläche des Baugebietes mit der Fl.-Nr. 1490 steht im Eigentum der Gemeinde. Die Fläche des Baugebietes mit der Fl.-Nr. 1490/1 steht im Eigentum von H. Werner Roßkopf, Marxheimer Str. 9, 86694 Niederschönenfeld.

Die im westlichen Bereich des Baugebietes südlich angrenzende, in Ost-West-Richtung vorbeiführende „Kraftwerkstraße“ - Fl.-Nr. 1459 steht im Eigentum der „Rhein-Main-Donau-AG“ (RMD). Sie dient der Erschließung des Kraftwerkes Feldheim der RMD. Die Kraftwerkstraße ist im Bereich des Baugebietes für den „öffentlichen Verkehr“ zu widmen, in diesem Bereich ist ein Halteverbot anzuordnen.

Die angrenzenden Flächen Fl.-Nr. 1486 - öffentlicher Feldweg, Fl.-Nr. 1424 - öffentliches Gewässer, Fl.-Nr. 1480 - westlich angrenzende Begleitfläche des öffentlichen Gewässers, Fl.-Nr. 700/8 - südlich des Baugebietes vorbeiführender öffentlicher Weg, Fl.-Nr. 1477 - öffentliche Geh- und Radwegfläche mit Grünstreifen als Abgrenzung zur Feldheimer Straße stehen im Eigentum der Gemeinde Niederschönenfeld.

4. Planungsziele

Ein Flächennutzungsplan für die Gemeinde Niederschönenfeld ist in Aufstellung. Der Bebauungsplan „Niederschönenfeld-West“ wird im Umgriff des Flächennutzungsplanes entsprechend berücksichtigt.

In Übereinstimmung mit den Planungszielen des künftigen Flächennutzungsplanes soll sich die Siedlungstätigkeit der Gemeinde Niederschönenfeld im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.

5. Planungsinhalt, Art und Maße der baulichen Nutzung

Das Baugebiet weist einen in sich geschlossenen Siedlungscharakter auf.

In offener, aufgelockerter Bauweise gruppieren sich überwiegend freistehende Einzelhäuser entlang den Erschließungsstraßen in 2-geschossiger Bauweise. In einem Teilbereich ist die Errichtung von 3 Doppelhäusern eingeplant.

An zentraler Stelle ist eine platzartige Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche mit einer kleinen Grünanlage vorgesehen.

Das Baugebiet ist ein „allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO. Die mögliche Nutzung im WA wird eingeschränkt, die zulässige Nutzung gem. BauNVO § 4 zur Errichtung von Anlagen für sportliche Zwecke wird ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung im WA wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) 0,4, der Geschößflächenzahl (GFZ) 0,5, der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (2) und die Festsetzung der Geschößhöhen.

Zur baulichen Gestaltung sind für die Gesamtbebauung einfache, rechteckige Baukörper vorgesehen. Hauptbaukörper mit Satteldach. Die Dachneigung der Hauptbaukörper wird festgesetzt mit 38° bis 48°.

6. Erschließung / Verkehrsflächen

Das Baugebiet wird über eine ringförmig angelegte Erschließungsstraße mit Anbindung im Süden an Feldheimer Straße, im Osten an Mühlfeldstraße erschlossen. Über eine Stichstraße von der zentralen platzartigen Erweiterung nach Osten erfolgt Anbindung an die Kapellenstraße.

Das Baugebiet wird an das regionale und überregionale Erschließungsnetz angebunden durch die im Bebauungsplan dargestellte verlängerte Mühlfeldstraße an die im Süden vorbeiführende Feldheimer Straße (Kreisstraße DON 29).

Die im Baugebiet ausgewiesenen Straßen sind verkehrsberuhigte Wohnstraßen.

Fußwege

Die Verkehrsflächen im gesamten Baugebiet sind für Fußgängerverkehr, Aufenthaltsflächen für Personen / Kinder als verkehrsberuhigte Wohnstraßenflächen ausgelegt. Zusätzlich eingeplant sind reine Fußwege.

Nach Süden als Anschluß an den vorhandenen öffentlichen Weg nördlich der Feldheimer Straße als kurze Fußgängeranbindung zur Ortsmitte. Nach Westen Fußgängeranbindung an den in die freie Landschaft führenden landwirtschaftlichen Erschließungsweg (kurzer Zugang zur freien Natur).

7. Grünordnung

Der Bebauungsplan enthält die erforderlichen grünordnerischen Festsetzungen zur Durchgrünung des Baugebietes. Innerhalb des Planungsbereiches sieht der Bebauungsplan eine intensive Durchgrünung der Baugrundstückflächen sowie in Straßenbegleitgrünflächen vor. Die zugelassenen Neupflanzungen orientieren sich an standortgerechter Vegetation.

Als Übergang zu den westlich und nördlich angrenzenden Außenbereichsflächen ist für Randparzellen eine intensivere Durchgrünung und Baumbepflanzung vorgeschrieben. Entlang des westlich an die Baugrundstücke angrenzenden Flurbereinigungsweges ist im Bereich zwischen Flurbereinigungsweg und westlichen Bauparzellengrenzen ein Grünstreifen eingeplant, welcher mit Bäumen (Allee) zu bepflanzen ist.

Als Abschirmung zur südlich des Baugebietes gelegenen Feldheimer Straße ist ein öffentlicher Grünstreifen vorhanden mit Strauchvegetation, zusätzlich erfolgt Baumbepflanzung nach Festsetzung im Bebauungsplan.

Im südöstlichen Eck des Baugebietes ist eine kleine Kapelle mit kleiner Grünfläche vorhanden.

Kinderspielplätze

Die weiträumige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in größeren privaten Grundstücksflächen läßt erwarten, daß Kindern im Bereich der privaten Grundstücksflächen ausreichend Flächen für Bewegung und Spiel zur Verfügung stehen.

Ein gemeindlicher Kinderspielplatz ist in einer Entfernung von rd. 100 m östlich des Baugebietes vorhanden, auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1557/14 am Mühlanger. Dieser Kinderspielplatz ist noch aufnahmefähig und steht auch Kindern der künftigen Bewohner des Bebauungsplangebietes zur Verfügung.

8. Immissionsschutz

Die Kreisstraße - DON 29 - ist nur schwach frequentiert, von der Kreisstraße ausgehende Immissionen werden zum Teil durch den vorgelagerten Grünstreifen abgeschirmt. Weitere Schutzmaßnahmen gegen Immissionsbelastungen, welche von der DON 29 ausgehen, sind nicht vorgesehen.

Im Bebauungsplangebiet ist ausschließlich Anliegerverkehr vorgesehen. Die sich hieraus ergebenden Immissionen machen Schutzmaßnahmen nicht erforderlich.

Im Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Westen land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen an das Bebauungsgebiet an. Auf die möglichen Schall- und Geruchsmissionen, welche durch diese Nutzung entstehen können, wird hingewiesen, diese sind zu dulden.

9. Ver- und Entsorgung / Sonstiges

Wasserversorgung

Das neue Baugebiet wird an die vorhandene gemeindliche Trinkwasserversorgung angeschlossen. Eine ausreichende Versorgung des neuen Baugebietes ist sichergestellt. Die Versorgung des Baugebietes mit Brauchwasser erfolgt über Erdleitungen DN 100 mm.

Löschwasserversorgung

Die Planung der Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt i.A. der Gemeinde durch das Ing.-Büro Eibl, Zirgesheimer Str. 43, 86609 Donauwörth. Die Absicherung der Löschwasserversorgung wird danach in zwei Alternativen unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte untersucht. Der Ausbau eines ausreichenden Hydrantennetzes nach den gültigen Regeln ist gesichert.

Sofern die Löschwasserversorgung über Löschwasserbrunnen nach noch durchzuführen-der Untersuchung preisgünstiger erfolgen kann, wird die Löschwasserversorgung durch Anlage von Löschbrunnen sichergestellt.

Zur Löschwasserversorgung ist das Hydrantennetz nach dem Merkblatt Nr. 1.9-12 vom 01.10.1980 des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 - auszubauen.

Abwasserbeseitigung / Kläranlage

Die Planung der Abwasserbeseitigungsanlagen mit Nachweis der Aufnahmekapazität der vorhandenen Kläranlage erfolgt i.A. der Gemeinde durch das Ing.-Büro Eibl, Donauwörth. Zur Ausführung kommt eine Trennkanalisation. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über eine Kanaldruckleitung. Die Anlage einer Pumpenstation im Bebauungsplangebiet bei Bedarf ist auf einer öffentlichen Grünfläche möglich. Die auf den Bauparzellen anfallenden Oberflächenwässer sollen, soweit möglich, in den Untergrund breitflächig versickern. Anfallendes Oberflächenwasser auf öffentlichen Verkehrsflächen sowie nicht versickerbares Oberflächenwasser von den Bauparzellen wird in einem Regenabwasserkanal zum Vorfluter abgeleitet. Vor Einleitung in den Vorfluter ist ein Regenrückhaltebecken vorzuschalten. Die Planung hierfür erfolgt durch das Ing.-Büro Eibl, Donauwörth. Das Regenrückhaltebecken liegt nicht im Bereich des Baugebietes. Die in den Stellungnahmen des WWA Donauwörth vom 23.02. und 20.11.1995 vorgebrachten Forderungen seitens der Gemeinde bis zur Fertigstellung des Baugebietes erfüllt.

Energieversorgung

Die geplanten Anlagen der LEW (Lech-Elektrizitätswerke AG) sind in der Bebauungsplanzeichnung eingetragen. Die Energieversorgung erfolgt danach über die geplante 20 kV-Erdkabelleitung.

Stromversorgungs- und Telefonleitungen sind nur als Erdkabel zulässig.

Erschließungsvoraussetzungen

Alle Bauvorhaben sind bis zur Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgung, an die gemeindliche Abwasserkanalisation und an die Stromversorgung anzuschließen. Die Entwässerung muß nach den anerkannten Regeln der Technik erfolgen.

10. Bau- und Erschließungsflächen

Mischverkehrsflächen, Gehwege, Fuß- und Radwege, Längsparkplätze und Straßenbegleitgrün	ca. 3.965 m ²	=	15,72 %
Bestehende Verkehrsflächen (DON 29)	ca. 760 m ²	=	3,07 %
Öffentliche Grünflächen	ca. 1.255 m ²	=	4,97 %
Private Grünflächen	ca. 1.620 m ²	=	6,42 %
Flächen innerhalb des Sichtdreieckes, die nicht den Erschließungsmaßnahmen unterliegen.	ca. 1.020 m ²	=	4,04 %
Netto-Bauland	ca. 16.610 m ²	=	65,84 %
Brutto-Bauland	ca. 25.230 m²	(ca. 2,523 ha)	= 100,00 %
=====			

11. Erschließungskosten

Mischverkehrsflächen jedoch ohne Straßenbegleitgrün ca. 3.750 m ² à DM 140,--	DM	525.000,00
Öffentliche Grünflächen ca. 1.255 m ² + 215 m ² = 1.470 m ² à DM 32,--	DM	47.040,00
Private Grünflächen, welche von der Gemeinde mit Erstbepflanzung ausgestattet werden. ca. 1.620 m ² à DM 32,--	DM	51.840,00
Mischkanalisation mit Hausanschlüssen ca. 450 m à DM 880,--	DM	396.000,00
Pumpwerk	DM	40.500,00
Wasserversorgung ca. 450 m à DM 200,--	DM	90.000,00
	DM	1.150.380,00
	+ 16 % MWSt.	DM 184.000,00
Gesamtkosten brutto	DM	1.334.440,80
=====		



12. Denkmalschutz

Bodendenkmale sind im Bebauungsplangebiet nicht wahrscheinlich.

Beobachtungen und Funde müssen jedoch unverzüglich der zuständigen Fachbehörde (Landratsamt Donau-Ries) mitgeteilt werden.

Die Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

13. Feuerwehrezufahrt

Zufahrten zu bewohnten Objekten müssen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht bis 16 t sichergestellt sein. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, daß sie mit Fahrzeugen jederzeit und unbehindert befahren werden können.

Feldheim, 12.1.2000

aufgestellt:
Ing.-Büro Eibl, H. Matzke/Cz

Donauwörth, 17.06.1999

letztm. geändert 06.12.1999


.....
Rümmer, 1. Bürgermeister



12-1-78

