

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Nr..... der Gemeinde Rechtmehring

für das Baugebiet „RECHTMEHRING – WEST, NELKENSTRASSE“

umfassend die im gekennzeichneten Geltungsbereich liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Planverfasser: Andreas Maier, Architekt
Stierberg 7, 84419 Obertaufkirchen
Tel.: 08082/1612 – Fax: 08082/5523

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Für das geplante Gebiet besteht ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan, in dem das vorgesehene Baugebiet bereits als Wohnbaufläche enthalten ist.
2. Eine kommunale Entwicklungsplanung (Mbek vom 24.06.1974 – MABI S. 467) besteht nicht
3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zwecken und Zielen:
 - a. Die Ausweisung der Bauparzellen dient der Deckung nach Baulandnachfrage aus Gründen entsprechender Anfragen an die Gemeinde - für Einheimische.
 - b. Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich geschaffen werden.
 - c. Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten (2 WE pro Einzelhaus) wurde aufgenommen, um die dörfliche Struktur zu erhalten.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes.

1. Das Baugebiet liegt ca. 350 m südwestlich vom Ortskern von Rechtmehring. Östlich grenzt das Baugebiet „Rechtmehring-West – Rosenstraße an. Westlich geht das Baugebiet momentan in eine freie Landschaft, landwirtschaftlich genutzt, über. Nördlich verläuft die Schulstraße (Gemeindestraße). Der südlich angrenzende Bereich wird landwirtschaftlich genutzt.

Das Baugebiet hat eine Größe von ca. 0,71 ha.
Davon entfallen auf Straßen, Gehwege und öffentliche Grünflächen ca. 0,197 ha.
2. Anlagen und Einrichtungen wie Kirche, Volksschule, Kindergarten, Versorgungsläden usw. sind in der Nähe des ausgewiesenen Baugebietes (Entfernung zum Ortskern ca. 350 m) vorhanden.
3. Von Osten nach Westen steigt das Gelände des Baugebietes um ca. 1,50 m bis 2,0 m an.
4. Der Untergrund besteht nach Angaben der Gemeinde aus oberem Mutterboden und Kies-Lehmgemisch.
Der Baugrund kann als normal tragfähig angenommen werden. Außergewöhnliche Maßnahmen zur Herstellung eines sicheren Baugrundes sind nicht erforderlich bzw. nicht zu erwarten.
5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist kein Baumbestand und keine Bebauung vorhanden.

C. Geplante Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan folgendermaßen festgelegt:

Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO WA

Bruttofläche ca. 0,71 ha.

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:
7 Einzelhäuser mit bis zu 2 WE (ca. 12 Wohneinheiten angenommen)
ca. 14 Garagenstellplätze.

ca. 12 WE x 4 Einwohner = ca. 48 Einwohner

$\frac{48 \text{ Einwohner}}{0,71 \text{ ha. Bruttobaufläche}} = \text{ca. } 68 \text{ Einwohner/ha.}$

4. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von ca. 4-5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

D. Erschließung, Finanzierung

1. Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die nördlich verlaufende Schulstraße, von der aus eine verkehrsberuhigte Erschließungsstraße in das Baugebiet führt. Von dieser zweigt eine Stichstraße ab, die in einen Wendehammer bzw. Wohnhof führt. Detaillierte Planungen zur Gestaltung werden zum gegebenen Zeitpunkt durchgeführt und sind in diesem Bebauungsplan bereits angedeutet.
Entlang der Erschließungsstraße ist punktuell eine Bepflanzung mit Großbäumen sowohl auf öffentlichem als auch auf privatem Grund festgesetzt.
2. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch den Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Rechtmehring.
3. Die Abwasser werden abgeleitet durch Anschluß an die zentrale Kanalisation der Gemeinde Rechtmehring.
Der Anschluß ist bei Baubeginn sofort möglich. Kanalnetz im Trennsystem.
Die Oberflächenwasser sind zur Versickerung zu bringen.
4. Die Stromversorgung erfolgt durch die Kraftwerke Haag, wobei die Anschlüsse der einzelnen Wohngebäude mittels Erdkabel erfolgen.
5. Die Müllbeseitigung erfolgt auf Landkreisebene.
6. Finanzierung:
Die erforderlichen Mittel zur Finanzierung der Erschließungsmaßnahme werden im Haushaltsplan der Gemeinde berücksichtigt. Die Umlage für die für die Erschließungskosten erfolgt nach den gültigen Satzungen.

E. Altlasten

Das Baugebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Im Planungsgebiet sind der Gemeinde keine Altlasten bekannt.

F. Voraussichtliche Auswirkung und Verwirklichung der Planung

Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§180 Abs. 2 BauGB) ist daher nicht erforderlich.

G. Weitere Erläuterungen

1. Aus Gründen der Energieeinsparung und gleichzeitiger Schonung der Umwelt und des Erdklimas sollen die Bauwilligen auf die Möglichkeit der aktiven und passiven Sonnenenergienutzung aufmerksam gemacht werden.
2. Die Bepflanzung erfolgt mit heimischen Bäumen und Sträuchern, wobei geeignete Arten der Pflanzliste im Anhang dieser Begründung zu entnehmen sind.

Stierberg, 22. September 2000

Rechtmehrung, den.....

Geändert:.....

Der Planverfasser:

Andreas Maier, Architekt
Stierberg 7, 84419 Obertaufkirchen
Tel.: 08082/1612 – Fax 08082/5523

Ganslmeier, 1. Bürgermeister

A. Maier
.....

.....