BEBAUUNGSPLAN NR: 13 "WESTEND" DES MARKTES DOLLNSTEIN, ORTSTEIL OBEREICHSTÄTT

BEGRÜNDUNG

1.o Allgemeines

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen im bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche, auch während der Planaufstellung. Sie sind Voraussetzung für die Bodenverkehrsgenehmigung, für die Bodenordnung einschl. Umlegung, für die Enteignung und Erschließung.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird vom Markt Dollnstein in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den § 1 - 13 BBauG geregelt. Die verbindliche Bauleitplanung befaßt sich lediglich mit den Planungstatsachen und Planungsnotwendigkeiten.

2.o Anlaß zur Aufstellung

2.1 Die Nachfrage zum freistehenden Eigenheim ist nach wie vor verstärkt vorhanden und die Bereitstellung von erschlossenem und geordnetem Bauland dringenst geboten. Aus diesen Überlegungen hat der Marktrat Dollnstein am 27.o2.198o (Nr. 54) beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 13 aufzustellen. Er bildet für die einzelnen Durchführungsmaßnahmen des Marktes Dollnstein, OT Obereichstätt die Grundlage und die Voraussetzung.

2.2 Die Wasserversorgung durch die Sappenfelder Gruppe ist dabei sichergestellt.

2.3 Das Baugebiet wird an die zur Zeit im Bau befindliche Abwasserbeseitigungsanlage mit angeschlossen.

2.4 Eine wirksame Müllbeseitigung im OT Obereichstätt ist vorhanden.

2.5 Der im OT Obereichstätt vorhandene Friedhof wurde im vergangenen Jahr erweitert und ist auch für das neue Wohngebiet ausreichend.

2.6 Kirchliche und sonstige kulturelle Einrichtungen erfahren durch das neue Wohngebiet keinerlei Veränderungen.

3.o Vorhandene Festsetzungen
Vorliegender Bauleitplanung liegt der Flächennutzungsplan des Marktes Dollnstein zugrunde.

4.o Städtebauliche Situation
Der OT Obereichstätt liegt - wie auch die Kerngemeinde - an der regionalen Entwicklungsachse entlang der Altmühl und der Schienenverbindung 92o. Die Planung deckt sich mit den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes des Marktes Dollnstein und schafft für die am nördlichen Altmühltalhang langgestreckte, vorhandene Bebauung einen definitiven Abschluß nach Westen. Dabei wird durch die Festsetzung der Geschosszahl I und die damit verbundene Heranführung der Traufenhöhen an die Geländeoberkanten, sowie durch die intensive Eingrünung ein weicher Übergang in die "Landschaft" geschaffen.

Die Nutzung erfolgt als allg. Wohngebiet und zwar zu ca
44 % mit Geschosszahl I
12 % " " II
44 % " " U/I

Auf diesem 1,55 ha großen Wohngebiet werden 17 Wohneinheiten für etwa 55 Einwohner geschaffen. Bei dieser von der Infrastruktur her gesehenen Siedlungseinheit wurde besonders beachtet:

4.1 Unauffällige und optimale Einbindung ins Gelände und in die vorhandene Vegetation. Topografische Betonung der Altmühltal-Hangbebauung durch Anordnung verschiedener Traufhöhen.

4.2 Gute, wirtschaftliche Anbindung des Fahrverkehrs an den überörtlichen Verkehr unter Beachtung zukünftiger Parkierungserfordernisse.

4.3 Anbindung von Fuß- bzw. Spazierwegen im Zuge vorhandener Grünzüge an die Besiedlung im Tal.

4.4 Funktion der Ortsteilmitte als Einkaufsschwerpunkt wird nicht beeinträchtigt.

4.5 Eingrünung von Privatgrundstücken und der neuen Siedlungsränder.

III Kostenschätzungen

1.0 Städtebauliche Werte

1.11 Flächengliederung

		ha	%	ha	%
1.111	Bauland				
1.1111	Wohnbauland	1.2573	98,7		
1.1112	Mülltonnenstandplätze	0.0096	0,8		
1.1113	Versorgungsanlagen	0.0064	0,5		
	Summe Bauland	1.2733	100,0	1.2733	81.7
1.112	Verkehrsflächen				
1.1121	Ortsstraße	0.0180	7.5		
1.1122	Erschließungsstraße	0.0745	31.0		
1.1123	Stichstraße	0.0480	20.0		
1.1124	Fußweg	0.0175	7.3		
1.1125	Öfftl. Parkflächen	0,0075	1,0		
1.1126	Wirtschaftswege	0.821	34.2		
	Summe Verkehrsflächen	0.2401	100.0	0.2401	15,4
1.113	Grünflächen				
1.1131	Öfftl. Grün				
1.1132	Wegebegleitgrün	0.0446	100,0		
	Summe Grünflächen	0.0446	100,0	0.0446	2,8
1.11	Gesamtfläche			1.5580	100,0

1.12 Bebauungsgliederung

		HS	WE	EW	BF	BGF
1.121	Wohnbebauung	17	19	55	3.080	4.820

1.13 Gliederung des ruhenden Verkehrs

1.131	Private Stellplätze	35
1.132	Öfftl. Stellplätze	5

1.14 Maß der baulichen Nutzung

1.141 Grundflächenzahl GRZ $\frac{3080}{12.573} = 0.245$

1.142 Geschossflächenzahl GFZ $\frac{4.820}{12.573} = 0.384$

1.143 Wohndichte $\frac{55}{1.2733} = 43$ EW/ha

1.144 Siedlungsdichte $\frac{55}{1.5580} = 35$ EW/ha

1.145 Bebauungsdichte $\frac{19}{1.2733} = 15$ WE/ha

2.0 Kosten der Durchführung (innere Erschließung)

2.1 Verkehrserschließung

2.11	Ortsstraße				
	Grund	84	qm	1.176,--	
	Bau	62	qm	5.890,--	
	Beleuchtung	27	lfdm.	1.242,--	DM 8.308,--
2.12	Wohnstraße				
	Grund	820	qm	11.480,--	
	Bau	745	qm	67.050,--	
	Entwässerung	116	qm	11.600,--	
	Beleuchtung	116	lfdm.	5.336,--	DM 95.466,--
2.13	Stichstraße				
	Grund	480	qm	6.720,--	
	Bau	480	qm	38.400,--	
	Entwässerung	76	lfdm.	7.600,--	
	Beleuchtung	45	lfdm.	2.070,--	DM 54.790,--
2.14	Fußweg				
	Grund	125	qm	2.450,--	
	Bau	125	qm	12.250,--	DM 14.700,--

2.	Nebenkosten			DM 8.000,--
	Summe Verkehrserschließung			DM 181.264,--
2.2	Sonstige Erschließung			
2.21	Abwasserkanal	174 lfdm.	80.040,--	
2.22	Wasserversorgung	165 "	34.650,--	
2.23	Stromversorgung	158 "	28.282,--	
2.24	Nebenkosten		7.000,--	
	Summe sonstige Erschließung			DM 149.972,--
	Gesamtsumme innere Erschließung			DM 331.236,--

Markt Dollnstein

den .....

.....

1. Bürgermeister