

B e g r ü n d u n g

1-39

zum Bebauungsplan Nr. "Kollachenweg"

Nach dem Flächennutzungsplan ist der Bereich zwischen Längenmühlbach im Westen, Münchener Straße (St. 2048) im Süden, Bundesbahn im Norden und der bereits vorhandenen Ortsrandbebauung im Osten als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der südwestliche Bereich entlang der Münchener Straße und entlang des Längenmühlbachs ist bereits weitgehend bebaut. Die Bebauung entlang des Kollachenweges wurde in jüngster Zeit bis zur künftigen Baugrenze hin mit Zustimmung der Regierung von Oberbayern in Vorwegnahme eines Bebauungsplanes ausgedehnt.

Aus städtebaulichen und erschließungstechnischen Gründen ist eine Überplanung dieses Bereiches nunmehr zwingend geboten. Sie ist auch aus wirtschaftlichen Gründen, insbesondere wegen des in Neuburg gravierenden Mangels an Einzelbaugrundstücken, erforderlich.

Die Stadt bemüht sich schon seit Jahren um die Realisierung eines Bebauungsplanes in diesem Bereich, der jedoch im wesentlichen an der fehlenden Abwasserbeseitigung gescheitert ist. Diese kann nunmehr mit Bau des Entlastungskanals vom Schwalbanger entlang des Längenmühlbachs zur Kläranlage erfolgen, mit dem 1978 begonnen wird. Zu diesem Zeitpunkt ist es dann erforderlich, das gesamte Gebiet baureif zu machen, um die kanalmäßige Erschließung der vorhandenen Bebauung zu tragbaren Kosten durchzuführen.

Im Bebauungsplangebiet war vor allem die harmonische Abrundung des Ortsrandes nach Osten sowie die Frage des Lärmschutzes zu beachten.

Aus diesem Grund wurde dem bebauten Bereich im Osten zunächst ein 45 m breiter, dauerkleingärtnerisch genutzter Grünstreifen vorgelegt, in dem ein 20 m breiter Streifen zur freien Landschaft hin mit dichter Bepflanzung (s. § 6 der Satzung) vorgeschrieben ist.

Weiterhin wurde entlang der Bahn entsprechend den Anregungen der Bundesbahn ein ca. 15 m breiter Immissionsschutzstreifen mit dichter Bepflanzung vorgeschrieben, um die von der Bahn ausgehenden Immissionen zu vermindern.

Darüber hinaus sind im ganzen Bebauungsplangebiet Auflagen des Fluglärmgesetzes und der Schallschutzverordnungen wie in Lärmschutzzone 2 durchzuführen.

Durch den Bau der südlichen Entlastungsstraße wird eine wesentliche Reduzierung des Dauerschallpegels aus dem Straßenlärm der Münchener Straße erreicht.

Somit ergibt sich für die bereits vorhandene Bebauung entsprechend den Forderungen des Straßenbauamtes eine spürbare Entlastung, die durch die vorgeschriebenen Abstände von 30 m vom Fahrbahnrand verstärkt wird.

Das Bebauungsplangebiet wird im Nordwesten durch zwei Stichstraßen und im Osten durch Ergänzung der vorhandenen Wege zu einem Straßenring erschlossen. Die weitere Erschließung zum Außenbereich erfolgt durch einen Verbindungsweg (Feld- und Fußweg) Münchener Straße - Kollachenweg.

Der gesamte Bebauungsplanbereich wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen; entlang der Münchener Straße wurde, da bereits weitgehend vorhanden, die zweigeschossige Bauweise zwingend festgesetzt. Der restliche Bereich wurde auf E + D bzw. eingeschossig festgesetzt.

Die Festlegung der Bauweise wurde weitgehend durch bereits vorhandene Gebäude bestimmt. Zum Ortsrand hin erfolgte eine Abzonung durch Festlegung einer erdgeschossigen Bauweise.

Für den Bebauungsplanbereich ist ein ausreichender Kinderspielplatz ausgewiesen.

Neuburg a. d. Donau, 5. MAI 1981
Stadt Neuburg a. d. Donau

Lauber

(Lauber)

Oberbürgermeister

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. der Gemeinde / Stadt Neuburg

vom 5. MAI 1984 für das Gebiet Kollachenweg

umfassend die Grundstücke s. Satzung

Entwurfsverfasser: Stadtplanungsamt

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan — dem übergeleiteten Wirtschaftsplan — vom entwickelt.

oder*)

Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan — übergeleiteten Wirtschaftsplan — vom ab.
Der Flächennutzungsplan — übergeleitete Wirtschaftsplan — soll geändert werden; das Änderungsverfahren hat den folgenden Stand erreicht: s. Blatt Nr. 6

oder*)

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, weil folgende zwingende Gründe es erfordern (§ 8 Abs. 2 Satz 3 BBauG):

oder*)

Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, weil der Bebauungsplan aus folgenden Gründen ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen (§ 2 Abs. 2 BBauG):

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

1. Das Gebiet liegt 2000 m ~~XXXXXXXXXXXXXXXX~~ östlich — des Ortskerns von Neuburg

Es grenzt an das ~~Baugebiet~~ allgemeine Wohngebiet an der äußeren Monheimer Straße

Es hat eine Größe von 10,5 ha.

2. Die Entfernung des Baugebiets zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Bahnhof	<u>2000</u> m	Volksschule	<u>1400</u> m
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle	<u>900</u> m	Versorgungsläden	<u>700</u> m
<u>St. Ulrich</u> Kirche: <u>1000</u> m			

3. Das Gelände ist eben — ~~XXXXXX~~ — fällt nach leicht — stark — ab.

Das Grundwasser liegt ca. 3,5 m unter Gelände.

4. Der Boden besteht aus Lehm, Sand und Kies
(Beschreibung der Untergrundverhältnisse)

Es sind ~~XXX~~ — folgende — Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich:

Kiesrollierung mit Bitumendecke

*) Nichtzutreffendes streichen!

5. Es ist ~~noch keine~~ bereits folgende — Bebauung vorhanden: Bungalows, E + D und zwei-
geschossige Bauweise

Es ist ~~kein~~ folgender — Baumbestand vorhanden: einzelne Obstbäume

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung (§§ 1 ff BauNutzVO)	Bruttofläche	Fl.-Nr. (die mit *) bezeichneten teilweise)
Bungalow	5,3	
E + D	1,8	
2-geschossig	3,5	

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

(Nur auszufüllen, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes ins Einzelne gehende Angaben zulassen!)

29 erd-geschoßige Wohngebäude mit ca. 29 Wohnungen
 17 E + D-geschoßige Wohngebäude mit ca. 26 Wohnungen
 26 2-geschoßige Wohngebäude mit ca. 52 Wohnungen

10.7 Garagen und PKW-Stellplätze.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 2 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.
 Dann werden ca. 380 Einwohner mit ca. 160 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. a) Das Nettowohnbauland (= Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke)

umfaßt	<u>6,5</u> ha (1)
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen	<u>1,4</u> ha (2)
Somit umfaßt das Bruttowohnbauland (= Summe aus (1) und (2))	<u>7,9</u> ha (3)
Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen	<u>2,6</u> ha (4)
Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen	<u> </u> ha (5)
Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche (= Summe aus (3), (4) und (5))	<u>10,5</u> ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf

das Bruttowohnbauland (3)	75 %
die örtlichen Grün- und Freiflächen (4)	25 %
die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5)	— %
	100 %

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf

das Nettowohnbauland (1)	85 %
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2)	15 %
	100 %

d) Es ergibt sich eine

Bruttowohnungsdichte von 13,5 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland
 Nettowohnungsdichte von 16,5 Wohnungen je ha Nettowohnbauland.

D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff BBauG) — eine Grenzregelung (§§ 80 ff BBauG) — nicht — ~~XXXXXX~~
~~XXXXXX~~ — notwendig:

E. Erschließung

- Das Baugebiet erhält über die Münchener - Straße ~~und die~~ (St. 2048) ~~XXXX~~ Anschluß an das bestehende Wegenetz.
- Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden — in einem Zuge — in folgenden Teilabschnitten — hergestellt:
- Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene — ~~im Bau befindliche~~ ~~geplante~~ — zentrale Wasserversorgungsanlage der ~~XXXXXX~~ / Stadt Neuburg a.d. Donau — des — — Verbandes —
Der Anschluß ist sofort — ~~XXXX~~ — — möglich.
- Die Abwässer werden abgeleitet durch
— Anschluß an die ~~XXXXXX~~ — geplante — zentrale Kanalisation der ~~XXXXXX~~ / Stadt Neuburg — des — — Verbandes —
Der Anschluß ist ~~XXXX~~ — etwa ab 1980/81 — möglich.
— folgende für das Baugebiet geplante Sammelentwässerungsanlage: südlichen Entlastungs-
kanal BA I und BA II
~~— Einzelanlagen und Versitzgruben nach DIN 4261~~
- Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz de r. Stadtwerke Neuburg
- Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die zentrale Müllabfuhr der Stadt
Neuburg a.d. Donau
- Die Erschließung erfolgt vollständig — ~~in XXXXXXXXXX~~ — durch die ~~XXXXXX~~ / Stadt Neuburg a.d. Donau
Sie wird in folgenden Teilen durch Vertrag auf — —
übertragen:

F. Überschlägig ermittelte Kosten

I. Für die Wasserversorgung

1. Herstellungskosten:

- 955 lfm neuer Hauptstrang a 135 DM
- 210 lfm Anschlußleitungen a 95 DM
- Anderung — Erweiterung — der Wasserversorgungsanlage durch folgende Maßnahmen: ./.
- ./.
- Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß 1600 DM ergibt bei 46 Anschlüssen
- Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich Hausanschlußleitungen

Übertrag:

Kosten DM	Einnahmen DM
128 925	
19 950	
./.	
./.	
	73 600
	19 950
148 875	93 550

Übertrag:

2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:
jährlich ca. 1.500,- DM

II. Für die Abwasserableitung:

1. Herstellungskosten:
- a) 950 lfm neuer Hauptsammler à 305 DM
 - b) 291 lfm Anschlußleitungen à 125 DM

c) Änderung — Erweiterung — der zentralen Anlage (Kläranlage) durch folgende Maßnahmen: ./.
Hauptsammler von der Münchener Str. zur Kläranlage

- d) ./.
- e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß 5800 DM, ergibt bei 64 Anschlüssen
- f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich -

2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:
jährlich ca. 9.100 DM

III. Für Straßen, Wege und Plätze:

1. Herstellungskosten
- a) Grunderwerb für 6.850 qm à 43 DM
 - b) Folgende Maßnahmen für Freilegung: Ablösung von Bäumen, Sträuchern etc.

- c) Herstellung der Fahrbahnen
 - 320 lfm in 7 m Breite à 435 DM
 - 655 lfm in 5,5 m Breite à 340 DM
 - 515 lfm in 5 m Breite à 105 DM

- d) Herstellung der Gehbahnen
 - 135 lfm in 3,5-4 m Breite à 81 DM
 - 1940 lfm in 1,5 m Breite à 90 DM

- c) Beleuchtung: 35 Einheiten à 1750 DM
- e) Straßenentwässerung 950 lfm à 145 DM
- f) Erschließungsbeitrag (90 % der unter a) — f) genannten Kosten)
- g) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich: -

2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:
jährlich ca. 16.000 DM

Kosten DM	Einnahmen DM
148 875	93 550
289 750	
36 375	
1850 000	Zuschuß 481 000
-	
	371 200
	-
	999 054
	-
3435 060	1944 804

Übertrag:

Übertrag:

IV. Für Parkflächen und Grünanlagen, die gemäß § 127 Abs. 2 Nr. 3 BBauG Erschließungsanlagen sind:

1. Herstellungskosten

a) Grunderwerb für 10500 qm à 40,-- DM

b) Folgende Maßnahmen für Freilegung: -----

c) Anlage der Parkflächen ----- qm à ----- DM

d) Anlage der Grünanlagen 10500 qm à 8,00 DM

e) Erschließungsbeitrag (90 % der unter a) — d) genannten Kosten)

f) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich: -----

2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:

jährlich ca. 9 000 DM

V. Sonstige Kosten:

1. -----

2. -----

3. -----

VI. Nachfolgelasten:

1. Verwaltungseinrichtungen, nämlich -----

2. Schulische Einrichtungen (z. B. Erweiterung der Volksschule), nämlich: -----

3. Einrichtungen für die Jugend (z. B. Erweiterung des Kindergartens oder des Sportplatzes), nämlich -----

4. -----

5. -----

6. -----

Summe:

Kosten DM	Einnahmen DM
3 435 060	1 944 804
420 000	
84 000	
	453 600
	-
-	
-	
-	
-	
-	
-	
3 939 060	2 398 404

Der Gemeinde / Stadt entstehen also durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme Kosten in voraussichtlicher Höhe (Kosten abzüglich Einnahmen) von . . .

dazu jährliche Unterhaltungskosten (Ziff. I. 2, II. 2, II. 2, und IV. 2) von . . .

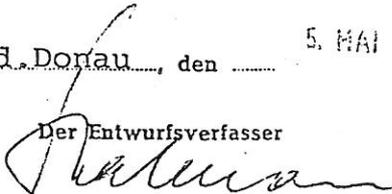
3 939 060 2 398 404
1 540 656 DM
35 600 DM

G. Weitere Erläuterungen

s. Anlage

Neuburg a.d. Donau, den 5. MAI 1961

Der Entwurfsverfasser



Neuburg Donau, den 5. MAI 1961

Stadt a.d. Donau

(Stadt Markt — Gemeinde)



Ober-Bürgermeister