

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS
Gebiet "Am See" der Gemeinde Bittenbrunn.

1) Städtebauliche Gesichtspunkte:

Der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Bittenbrunn wird zur Zeit aufgestellt. Im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche vorgesehen. Das Baugebiet hat die Funktion, die Ortsteile Bittenbrunn und Laisacker nicht nur zu verbinden, sondern darüber hinaus zum städtebaulichen Schwerpunkt des künftigen Ortes zu erheben. Das Wohngebiet wird von den bebauten Ortsrändern der Ortsteile und dem westlichen Moorweiher begrenzt.

2) Maßgebende Leitgedanken:

2.1 Beziehungen zum Großraum, Gemeindestruktur

Die Gemeinde Bittenbrunn bekommt die Nahbereichsfunktion des benachbarten Mittelzentrums Neuburg durch steigende Nachfragen von Bauwerbern deutlich zu spüren. Dabei zeigt sich die zunehmende Wohnfunktion der Gemeinde für das Mittelzentrum. Das landesplanerische Gutachten zum Flächennutzungsplan stellt die Tendenz zur Wohngemeinde in den Vordergrund und gibt als Planungsziel keine wesentliche Änderung der gegenwärtigen Gebietsstruktur an. Der vorliegende Bebauungsplan orientiert sich also an der Zielsetzung des im Entwurf befindlichen Flächennutzungsplanes:

2.2 Geländebeschaffenheit

Das Gelände ist nahezu völlig eben. Es handelt sich um Schwemmlandböden vom lehmigen Sand bis sandigem Lehm, die für Wohnbebauung tragfähig sind. Die weiter westlich des Gewässers liegenden Böden eignen sich aufgrund ihrer Anmoorigkeit nicht für Bebauung und werden einer eventuell später anstehenden Badeanlage vorbehalten. Es wird empfohlen, eine Bepflanzung und eine Fußweganlage entlang dem Gewässer zu errichten.

3) Erschließung:

3.1 Straßen

Das Gebiet wird erschlossen von der Haupterschließungsstraße "a" , die über eine Kreuzung mit der Gietlhauserstraße den bebauten Ortsteil mit dem Neubaugebiet, aber auch dem anderen Ortsteil an der Neubruchstr. verbindet. Über die Straße "b" wird mittels Spangen (Straßen d - f) das gesamte Gebiet sinnvoll aufgeschlossen. Um das nördliche Gebiet jedoch erschließen zu können, wurde eine Stichstraße nicht zuletzt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten gewählt. Die Art des Erschließungssystems läßt eine differenzierte Bebauung zu, die Abschnittsweise im Einklang mit Erschließungsleistungen durchgeführt werden kann.

3.2 Wasserversorgung

Das gesamte Baugebiet kann ausreichend mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden. Die Gemeinde besitzt eine eigene Wasserversorgungsanlage die 1963 errichtet wurde. Durch einfache Erweiterung des Leitungssystems kann die Versorgung sichergestellt werden, die Wassermenge wurde seinerzeit für 10 000 Personen ausreichend bemessen. Löschwasser ist per Hydrant aus dem Leitungssystem zu entnehmen, Reserve bildet der Hochbehälter mit 250 m³ Fassungsvermögen.

3.3 Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde hat 1969 durch das Ing. Büro Hausmann Neuburg ein Abwasserprojekt erstellen lassen. Durch die zwischenzeitliche Entwicklung entspricht jedoch die Auslegung des Projektes nicht mehr den Erfordernissen. Das Landratsamt erstellt nun in direktem Benehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt ein Projekt, das den jetzigen und künftigen Anforderungen Rechnung tragen wird. Verhandlungen mit der Stadt Neuburg, an die dortige Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen sind im Gange.

4) Art der baulichen Nutzung

4.1 Bauprogramm

Im Baugebiet ist eine differenzierte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. In der Höhenentwicklung wurde auf die Anforderungen aber auch auf die Möglichkeiten seitens der Gemeinde geachtet. Es sind Doppelhäuser priorisiert um einen etwas gewichtigeren städtebaulichen Akzent zu setzen. Es sind im gesamten Gebiet ca. 95 WE (Wohneinheiten) vorgesehen, d.h. ca. 285 Einwohner.

4.2 Anlagen für den Gemeinbedarf

Für die beiden anschließenden Ortsteile Bittenbrunn und Laisacker besteht ein Nachholbedarf an Kinderspielplätzen. Im Plangebiet ist deshalb eine Fläche für einen Kindergarten vorgesehen. Es ist dabei auf entsprechende Einfriedung und Bepflanzung zu achten.

4.3 Größe

	ha	ha	%
Gesamtfläche brutto (Bruttobaugebiet)		8.138	100
a) Öffentliche Verkehrsfläche			
Strassen	1.103		
Fußwege	0.390		
		1.493	19.1
b) Öffentliche Grünflächen			
Uferstreifen	0.116	0.116	1.4
c) Gemeinbedarfsflächen			
Kinderspielplatz	0.187	0.187	2.3
d) Versorgungsflächen			
Trafo	0.020	0.020	0.1
e) Wohnbauflächen (Nettowohnbauland)		6.322	77.1

4.4 Wohnungserhebungen

Geschoßzahl	Typ	WE	%	Ga
I + D	11 Einfamilien- häuser	11	11.6	11
II	21 Einzelhäuser	42	44.2	21
II	14 Doppelhäuser	42	44.2	28
		95	100	60
		95	100	60

Bei 3 Einwohnern je WE

95 x 3 = 285 Einwohner

5) Kostenaufstellung für die Gemeinde

	Kosten	Einnahmen
I. Für Wasserversorgung		
Herstellungskosten	73 000.-	
Anschlußbeiträge		73 000.-
II. Für Abwasserbeseitigung		
Herstellungskosten	100 000.-	
Anschlußbeiträge		90 000.-
III. Straßen Wege Plätze		
Herstellung	390 000.-	
Beleuchtung	20 000.-	
Erschließungsbeiträge		371 000.-
IV. Parkflächen Grünanlagen		
Herstellung	10 000.-	
Erschließungsbeiträge		9 000.-
V. Nachfolgelasten		
Kindergarten	(250 000.-)	
	593 000.-	543 000.-

Der Gemeinde entstehen Kosten in Höhe von DM 50 000.-
=====

Durch Nachfolgelasten entstehen Kosten DM 250 000.-

6. Zeitpunkt

Die Gemeinde Bittenbrunn beabsichtigt die Erschließungsmaßnahmen nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes umgehend zu beginnen. Es wird allgemein durch die etwas verdichtete Bauweise mit etwas längerer Bauzeit zu rechnen sein.

7. Mitwirkung

In der Begründung, sowie bei der Planung wurden die Angaben folgender beteiligter Stellen verwandt:
Höhere Landesplanungsbehörde der Regierung von Schwaben, Landratsamt Neuburg, Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Straßenbauamt Augsburg, Staatliches Gesundheitsamt Neuburg, Landwirtschaftsamt Neuburg, Flurbereinigungsdirektion Krumbach, Stadt Neuburg, Isar-Amperwerke AG, Kath. Pfarramt, Evang. Pfarramt, Handwerkskammer Augsburg, Industrie u. Handelskammer Augsburg, Kreisheimatpfleger Herr Oberlehrer Eckstein.

Augsburg, 13.Okt.1971
Arch. Ludwig Niederhofer
Augsburg Zobelstraße 10