

Bebauungsplan für das Baugebiet "Am Eichenweg" in der Gemeinde Münster, Landkreis Donau - Ries, Regierungsbezirk Schwaben

Begründung

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

"Am Eichenweg"

das sich auf folgende Fl.Nr. der Gemeinde Münster erstreckt:

Fl.Nr. 41/42/43/44/45/55/56/57/604/605/606/610

Enwurfsverfasser: Dipl.Ing. Johann Bartl,
Beratender Ingenieur ByIK-Bau
Ing.-Büro, Langemarckstraße 4, 8850 Donauwörth
Tel. 0906/23041
Bearbeitung: Dipl.Ing.(FH) Architekt
Ralf Bartl

1. Allgemeines

1.1 Lage der Gemeinde
Die Gemeinde Münster liegt im südlöstlichen Bereich des Landkreises Donau-Ries an der Kreisstraße DON 35 im Regierungsbezirk Schwaben.

1.2 Verkehrsverbindungen
Die durch die Gemeinde Münster verlaufende Kreisstraße DON 35 verbindet die Gemeinde in nördlicher Richtung mit der Staatsstraße 2047 in Rain am Lech, mit Anschluß an die Bundesstraße 16 und in westlicher Richtung mit der Staatsstraße 2045 in Meitingen, mit Anschluß an die Bundesstraße 2.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Bedarf an Bauland in der Gemeinde Münster ist ständig vorhanden.
Die bereitgestellten Bauflächen sind derzeit großteils vergeben. Die Gemeinde Münster ist bemüht, vor allem heimischen Interessenten Bauflächen zur Verfügung zu stellen.

2.2 Beschluß des Gemeinderates
Der Gemeinderat hat aus diesen Gründen beschlossen, für das Baugebiet "Am Eichenweg" einen Bebauungsplan nach § 10 BauGB aufzustellen.

2.3 Ein Flächennutzungsplan liegt nicht vor.

3. Lage und Topographie des Baugebietes

3.1 Lage

Das ausgewiesene Baugebiet befindet sich im Südwesten des Ortes zwischen dem Eichenweg im Westen und der Friedberger Ach im Osten. Die ausgewiesene Fläche beträgt ca. 4,5 ha. Im Süden verläuft zwischen den landwirtschaftlichen Flächen und dem Baugebiet ein Wirtschaftsweg (Ost-West).

3.2 Topographie

Das Gelände des Baugebietes ist weitestgehend eben. Es liegt etwa auf der Höhe 415 m ü. NN. Parallel zum Eichenweg befindet sich im Grundstück eine leichte Senke von ca. 1 m Tiefe.

4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Süden durch den Wirtschaftsweg Flur Nr. 603
- im Osten durch die Grundstücke Flur Nr. 604; 61; 58; 54
- im Westen durch die Grundstücke Flur Nr. 41/2; 41/3; dem Eichenweg (östl. FB-Rand)
- im Norden durch die Grundstücke Flur Nr. 51; 50; 49; 48; 47; 41

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1 Art und Nutzung

Das Baugebiet "Am Eichenweg" soll als Dorfgebiet (MD) Wohngebiet und (WA) im Sinne des §§ 4,5 der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 23. Jan. 1990 ausgewiesen werden.

5.2 Maß der Nutzung

Im Baugebiet sind insgesamt 45 Einfamilienhäuser mit Erd- und ausbaurem Dachgeschoß und im MD landwirtschaftliche Gebäude vorgesehen.

6. Beabsichtigte Verwertung des Baugeländes

6.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt ca. 4,5 ha, davon entfallen auf

Einfamilienhäuser	3,87 ha	86,0 %
Verkehrsfläche	0,43 ha	9,6 %
Öffentliche Grünflächen	0,15 ha	3,4 %
Spielplatzfläche	0,05 ha	1,2 %

6.2 Wohndichte

Vorgesehen sind 45 Wohneinheiten
für ca. 180 Einwohner = 40 E/ha
Nettowohndichte = 12 WE/ha
Bruttowohndichte = 10 WE/ha

7. Erschließung

- 7.1 Der Bedarf an Grund für die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie für die Flächen des Spielbereichs beträgt ca. 0,68 ha.
Der überwiegende Teil befindet sich im Besitz der Gemeinde Münster.
- 7.2 Erschließung
Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über den Eichenweg und über den Pointweg.
- 7.3 Die Erschließungsstraßen sollen als verkehrsberuhigt ausgebaut werden.
Die öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigen die DIN 14090. Die Anfahrt für Feuerwehrfahrzeuge ist sichergestellt. Die Aufteilung der Verkehrsflächen sowie der Standort der Bäume erfolgt im Rahmen der Erschließung.
- 7.4 Straßenbeleuchtung und Stromversorgung
Die Straßenbeleuchtung wird verkabelt. Die Stromversorgung ist durch die LEW gesichert. Im Baugebiet muß ein Trafo installiert werden.
- 7.5 Wasserversorgung (einschl. Löschwasser) erfolgt durch die Thierhauptener Gruppe und ist gesichert.
Der Hydrantenplan ist dem Kreisbrandrat vorzulegen.
- 7.6 Abwasserbeseitigung
Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Der Schmutzwasserkanal wird an den bestehenden Hauptsammler im Eichenweg angeschlossen. Für den Neubau der biologischen Kläranlage liegt ein geprüfter Bauentwurf vor. Das Niederschlagswasser wird in den Untergrund versickert. Den Sickerschächten für die öffentlichen Verkehrsflächen werden Absetzschächte vorgeschaltet. Das Niederschlagswasser in den einzelnen Bauplätzen wird ebenfalls versickert.

8. Gestaltung

- 8.1 Im Süden des Geländes soll ein Streifen Randgrün angelegt werden. Die Bepflanzung soll mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern erfolgen. Der dichte Pflanzstreifen hat eine Breite von 3 m.
Im Baugebiet selbst sind einzelne Gehölzgruppen vorgesehen. Im Zentrum des Wohngebietes ist ein Kinderspielplatz (nach DIN 18034) mit Kommunikationsraum für die Anwohner vorgesehen. Der Platz wird wie vor eingegrünt. Straßenbäume als Hochstamm in den Verkehrsflächen werden öffentlich gepflanzt.
- 8.2 Dem Bauwerber soll weitgehende Freiheit in der Gestaltung belassen werden. Geringe Festsetzungen sollen lediglich das Wohnumfeld an die bestehende heimische Struktur angleichen.

9. Denkmalschutz

Jedwede Funde sind dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalschutz (Tel. 0821/35189; Fax 0821/35180) mitgeteilt werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

10. Sonstiges

Telekom, LEW und sonstige beteiligte Versorgungsunternehmen werden von dem Erschließungsvorhaben rechtzeitig unterrichtet.

11. LEW

Beschränkungen im Bereich unserer Stromversorgungsanlagen

- a) Bauten, Bepflanzungen oder Veränderungen des Geländeneiveaus dürfen aus Sicherheitsgründen innerhalb der Schutzbereiche unserer Stromversorgungsanlagen ohne vorherige Abstimmung mit uns nicht vorgenommen werden.
- b) Bei notwendig werdenden Arbeiten in der Nähe unserer 1-kV-Stromversorgungsanlagen bitten wir, wegen der bestehenden Lebensgefahr für Personen sowie zur Vermeidung von Stromnetzausfällen und Beschädigungen unserer Anlagen, vor eventuellen Baumaßnahmen sich rechtzeitig mit unserer Bezirksmeisterstelle Rain/L. (Herrn Bezirksmeister Schmitt, Preussenallee 2, 8852 Rain/L. Tel. 09002/2569) in Verbindung zu setzen.
- c) Vorsichtshalber weisen wir darauf hin, daß Arbeiten in der Nähe unserer Versorgungsanlagen wegen der damit verbundenen Lebensgefahr nur unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) - Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik - durchgeführt werden dürfen.

20-kV-Erdkabel


Der hochspannungsseitige Anschluß der 20-/0,4-kV-Transformator-Station ist mittels 20-kV-Erdkabel ab unseren bestehenden 20-kV-Versorgungsanlagen vorgesehen. Den Trassenverlauf der geplanten 20-kV-Kabelleitungen haben wir im Bebauungsplan eingetragen. Es ist ein Sicherheitsschutzbereich von je 1,0 m beiderseits der Leitungsachsen einzuhalten. Aus Sicherheitsgründen bitten wir von einer Bepflanzung der Kabeltrassen abzusehen.

12. Erschließungskosten (Bruttokosten derzeit mit 14 % MWST)

Verkehrsflächen einschl. Entwässerung		
Straßen (B = 5,50 m)	ca. 470 m á 850,-- DM/m	= 376.000,-- DM
Wohnwege (B = 5 m)	ca. 105 m á 750,-- DM/m	= 78.750,-- DM
Wohnwege (B = 3,50 m + 3 m)	ca. 190 m á 600,-- DM/m	= 72.000,-- DM
Gehwege (B = 1,5 - 2,5 m)	ca. 235 m á 280,-- DM/m	= <u>65.800,-- DM</u>
		= 592.550,-- DM
+ ca. 10 % Baunebenkosten (gerundet)		= <u>57.450,-- DM</u>
		= 650.000,-- DM
Straßenbeleuchtung		
ca. 20 Leuchten á 4.500/Stck		= 90.000,-- DM
Begrünung bzw. Bepflanzung Kinderspielplatz etc.		= <u>20.000,-- DM</u>
Erschließungskosten ca.		= 760.000,-- DM
Wasserversorgung ca.		= 75.000,-- DM
Abwasserbeseitigung (Schmutzwasserkanal, Trennverfahren) ca. 750 m DN 300 ca. 700,-- DM/m		= <u>525.000,-- DM</u>
Gesamtinvestitionskosten Preisniveau 92, ohne Gasversorgung, Telekom, Breitband o.ä. ca.		= 1.360.000,-- DM =====
Pflichtanteil der Gemeinde Münster nach § 129 BauGB = 10 % v. 760.000,-- DM		= 76.000,-- DM =====

Aufgestellt:
Ing.-Büro Dipl. Ing. Joh. Bartl

Münster, den 11. Nov. 1993


Konrad Dumberger
Erster Bürgermeister