

Bebauungsplan für das Baugebiet "Münster - Süd, Erweiterung Nr. 2"
der Gemeinde Münster, Lkr. Donau - Ries, Reg. Bez. Schwaben

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes zur Aufstellung
des Bebauungsplanes für das Gebiet

- "Münster - Süd, Erweiterung Nr. 2" -

das sich auf folgende Plannummern erstreckt:

568/4; 568/5; 568/14; 568/15, Gemarkung Münster.

Entwurfsverfasser: Ing.-Büro Dipl.Ing. Johann Bartl

Beratender Ingenieur VBI

Obermayerstraße 8, Tel 0906-3830

8850 Donauwörth

1. Allgemeines

1.1 Lage der Gemeinde

Die Gemeinde Münster liegt an der Süd-Ost-Grenze
des Landkreises Donau-Ries an der Kreisstraße DON 35,
ca. 8 km südlich der Stadt Rain am Lech.

1.2 Überörtliche Verkehrsverbindung

Durch Münster verläuft die Kreisstraße DON 35. Die DON 35 mündet bei Gut Sulz in die Staatsstraße 2047. In Rain am Lech mündet die St 2047 in die Bundesstraße 16 (Neuburg-Donauwörth).

1.3 Bevölkerungsstand

Die Gemeinde Münster zählt zur Zeit 858 Einwohner. Die Bevölkerungsbewegung ist steigend, der Zuwachs betrug im Jahre 1981 = 30 Einwohner.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Bedarf

Der Gemeinde liegen mehrere Voranfragen zu Bauanträgen im vorgenannten Baugebiet vor. Es handelt sich überwiegend um einheimische Bewerber.

2.2 Beschluß des Gemeinderates

Der Gemeinderat hat am _____ beschlossen, für das Baugebiet "Münster-Süd, Erweiterung Nr. 2" einen Bebauungsplan aufzustellen.

Änderung v. 23.04.82 wurde am 25.04.82 v. Gemeinderat beschlossen.

2.3 Bauleitplanung

Ein Flächennutzungsplan ist nicht vorhanden. Das vorgesehene Baugebiet "Münster-Süd, Erweiterung Nr. 2" wird als Dorfgebiet ausgewiesen. Die Südgrenze des Baugebietes stellt die endgültige Baugrenze des Ortes in Richtung Süden dar.

3. Lage und Topographie des Baugebietes

3.1 Lage

Das vorgesehene Baugebiet liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Münster, westlich der Kreisstraße. Die Bebauungsgrenze endet am Wirtschaftsweg (Flur Nr. 569), der die Kreisstraße in Ost-West-Richtung mit dem Hemertener Weg verbindet. Die Flur Nr. 570 ist landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Die Erschließungsstraßen sind reine Wohnstraßen ohne Durchgangsverkehr und münden in die Kreisstraße DON 35 innerhalb der geschlossenen Ortschaft.

3.2 Topographie

Das Gelände ist sehr eben. Ein Geländesprung von ca. 1,50 m von der Flur Nr. 568 zu dem Weg (Flur Nr. 569) bildet eine natürliche Baugrenze. Der Weg liegt höher, die Böschung wird eingegrünt. Das Gelände fällt leicht von Ost nach West. Das Gelände liegt etwa bei 424 m ü. NN. Als Baugrund steht unter einer Oberbodendecke im wesentlichen Boden der Bodenklasse 3 und 4 nach DIN 18300 an. Durch den westlichen Ortsteil von Münster fließt in Süd-Nordrichtung die Friedberger Ache.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1 Art der Nutzung

Das Baugebiet "Münster-Süd, Erweiterung Nr. 2" soll als Dorfgebiet (MD) im Sinne des § 5 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 ausgewiesen werden. Es sind nur Wohngebäude sowie Nebenanlagen für Kleintierhaltung zulässig.

4.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 ist in der Planzeichnung eingetragen.

5. Beabsichtigte Verwertung des Baugebietes

5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt insgesamt etwa 2,83 ha,
ohne Parzelle 27 = 2,74 ha;

davon entfallen auf:

Ein- und Zweifamilienhäuser	ca.	2,230 ha	=	81,4 %
Straßen- bzw. Verkehrsflächen	ca.	0,360 ha	=	13,1 %
und öffentliche Grünflächen	ca.	<u>0,150 ha</u>	=	<u>5,5 %</u>
		2,740 ha	=	100 %
		=====		

5.2 Wohndichte

Vorgesehen sind 26 Wohneinheiten (+ 1 best. Rohbau)

für ca. 100 Einwohner = 40 E/ha

Nettowohndichte = 17,90 WE/ha

Bruttodichte = 14,60 WE/ha

6. Erschließungsanlagen und Erschließungskosten

6.1 Grunderwerb für öffentliche Grünflächen und Verkehrsflächen ca. 5.150 m² á 16,-- DM ca. 82.400,-- DM

6.2 Straßenausbau

Der Ausbau der Erschließungsstraßen ist in einer Breite von 6,0 m mit einseitigem Gehweg (1,50 m) und teilweise Schrammbord (0,50 m) vorgesehen. Die Wohnstraßen sind Stichstraßen mit Wendeplatten und führen nur zu den Anwesen. Die Wohnstraßen haben eine Breite v. 5,50 m ohne Gehwege, die Abmessung der Wendeplatten beträgt etwa 12,5 x 12 m. Die einzelnen Straßenbreiten sind aus der Planzeichnung ersichtlich. Die Straßen sind als Spielstraßen nutzbar, da sich der PKW-Verkehr im wesentlichen morgens und abends bewegt, abgesehen von Zulieferungen bzw. Entsorgungsverkehr. Es soll so im Wohngebiet eine verkehrsberuhigte Zone geschaffen werden. Die südliche Verkehrsfläche soll nicht eingezäunt werden um eine räumliche Wirkung zu erhalten. In diesem Bereich entfällt der Schrammbord.

Straßenausbau einschließlich Straßenentwässerung mit Sickerschächten.

6.2.1	Kosten für Straßenbau		
6.2.1.1	ca. 95 m mit 8 m Breite	á 500,-- DM =	47.500,-- DM
6.2.1.2	ca. 50 m mit 9 m Breite (einschl 18 m Gehwegverl.)	á 520,-- DM =	26.000,-- DM
6.2.1.3	ca. 180 m mit 7,5 m Breite	á 450,-- DM =	81.000,-- DM
6.2.1.4	ca. 40 mit 6 m Breite (einschl.Wendeplatten)	á 400,-- DM =	16.000,-- DM
6.2.1.5	ca.150 m mit 5,5 m Breite (einschl.Wendeplatten und Zufahrtsweg)	á 400,-- DM =	<u>60.000,-- DM</u> 230.500,-- DM
6.3	Straßenbeleuchtung		
	ca. 8 Aufsatzleuchten einschl. Kabel etc.	á 4.000,-- DM =	32.000,-- DM
6.4	Öffentliche Grünflächen entlang der Kreisstraße DON 35 und des Wirtschafts- weges Flur Nr.569 sollen mit standort- gerechten Bäumen u. Sträuchern im Einver- nehmen mit der unteren Naturschutzbehörde bepflanzt werden. Ebenfalls ist eine Ein- grünung des gemeindeeigenen Grundstückes Flur Nr. 1814/8 sowie der Flur Nr. 1814/9 vorgesehen.	ca.	10.000,-- DM
6.5	Planungskosten,Vermessung etc.	ca.	25.100,-- DM

6.6 Zusammenstellung der Gesamtkosten

Grunderwerb	ca.	82.400,-- DM
Straßenbau	ca.	230.500,-- DM
Straßenbeleuchtung	ca.	32.000,-- DM
Öffentliche Grünflächen	ca.	10.000,-- DM
Planungskosten, Vermessung etc.	ca.	<u>25.100,-- DM</u>
Gesamterschließungskosten	ca.	380.000,-- DM =====

Spezifische Erschließungskosten ca. 17,-- DM/m²

(umgelegt nur auf die zu erstellenden 26 Wohneinheiten)

Die Wasserversorgungsanlage sowie die Abwasseranlage werden entsprechend den öffentlichen Satzungen abgerechnet.

7. Spielplatz

Zum Baugebiet "Münster-Süd" ist ein Kinderspielplatz von ca. 1 000 m² vorhanden. Das gesamte Baugebiet umfaßt ca. 56 Wohneinheiten. Für 1 WE sind je 0,75 m² für Kinder von 0 - 6 und von 6 - 12 Jahren nach DIN 18034 anzusetzen.

Bedarf: 56 WE x 4 Personen/WE x 2 x 0,75 m²/WE x Pers.
= 390 m².

Der vorhandene Spielplatz ist ausreichend dimensioniert, sodaß für die Erweiterung Nr. 2 kein weiterer erforderlich ist.

8. Wasserversorgung

Die Gemeinde Münster ist an den Zweckverband zur Wasserversorgung der Thierhauptener Gruppe angeschlossen und wird ausreichend mit Wasser versorgt. Das Baugebiet wird ebenfalls an dieses Netz angeschlossen. Für den Brandschutz kann die Mindestmenge von 1 200 l/min gedeckt werden. Im Baugebiet werden entsprechend DVGW-Arbeitsblatt Hydranten für den Brandschutz vorgesehen. Die Anordnung soll mit dem örtlichen Feuerwehrkommandanten abgestimmt werden. Die Versorgung mit Lösch- Trink- und Brauchwasser ist ausreichend. Der Nachweis kann in einem Bauentwurf für die Gesamterschließung geführt werden.

9. Abwasserbeseitigung

Eine zentrale Abwasseranlage ist in der Gemeinde Münster vorhanden. Sie besteht aus einem Kanalnetz im Trennverfahren und einer Erdbeckenkläranlage, die mit Wasserrechtsbescheid vom 02.01.69 durch das Landratsamt Neuburg/Donau genehmigt wurde. Auch die Erweiterung Nr. 2 soll im Trennverfahren entwässert werden. Die Schmutzwasserleitungen haben eine Nennweite von DN 200 mm. Das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth hat jedoch bereits in einer Stellungnahme zur Erweiterung Nr. 1 vom 19.08.80 auf die

zu 9. Erweiterung der Kläranlage durch einen biologischen Teil hingewiesen. Auch im Hinblick auf das Abwasserabgabengesetz ist dies sinnvoll. Der Gemeinderat beschließt mit der Billigung dieses vorliegenden Bebauungsplanes die Planung zur Erweiterung der Kläranlage, Bis zur Bezugsfertigkeit der Anwesen in der Erweiterung Nr. 2 soll die Erweiterung der Kläranlage erfolgen sodaß dann die vollbiologische Reinigung der gesamten Abwässer gewährleistet ist.

Für die Ableitung des Niederschlagswassers in den Untergrund sind im Bereich der Verkehrsflächen Sickerbrunnen mit vorgeschaltetem Schlammfang vorgesehen. Das in den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll ebenfalls versickert werden. Auch hier wird ein abwassertechnischer Ergänzungsentwurf zur Gesamtkanalisation für die Erweiterung Nr. 2 vorgelegt werden.

10. Bodenordnende Maßnahmen

1. Der Grund ist im Besitz der Gemeinde Münster. Die Parzellen 22 - 27 befinden sich in Privatbesitz. Die Bebauung soll innerhalb eines Zeitraumes von 4 Jahren ab Erwerb des Bauplatzes spätestens erfolgen. In Ausnahmefällen kann der Gemeinderat eine Verlängerung genehmigen. Für nicht ortsansässige Bewerber beträgt die Baufrist 2 Jahre.

zu Ziffer 10

2. Die Bauparzelle 27, Flur Nr. 568/4, Gemeinde Münster wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Erweiterung Nr. 2 einbezogen, weil das Baugrundstück bisher nicht der Verordnung entsprechend genutzt wird. Vor über 10 Jahren wurde auf der Flur Nr. 568/4 ein Rohbau errichtet, der bis heute nicht vollendet und der Nutzung als Wohnhaus nicht zugänglich ist.
3. Die Parzellen Nr. 4 und 14 bleiben durch Auflassungsvormerkung beim Erwerb der Flur Nr. 568/5 durch die Gemeinde Eigentum des Herrn Meixner.

11. Immissionsschutz

Auf der Flur Nr. 1814/9 befindet sich ein landwirtschaftliches Anwesen mit Schafzucht und Schafhaltung. Bei der Fütterung sind hier Beeinträchtigungen durch Lärm nicht auszuschließen.

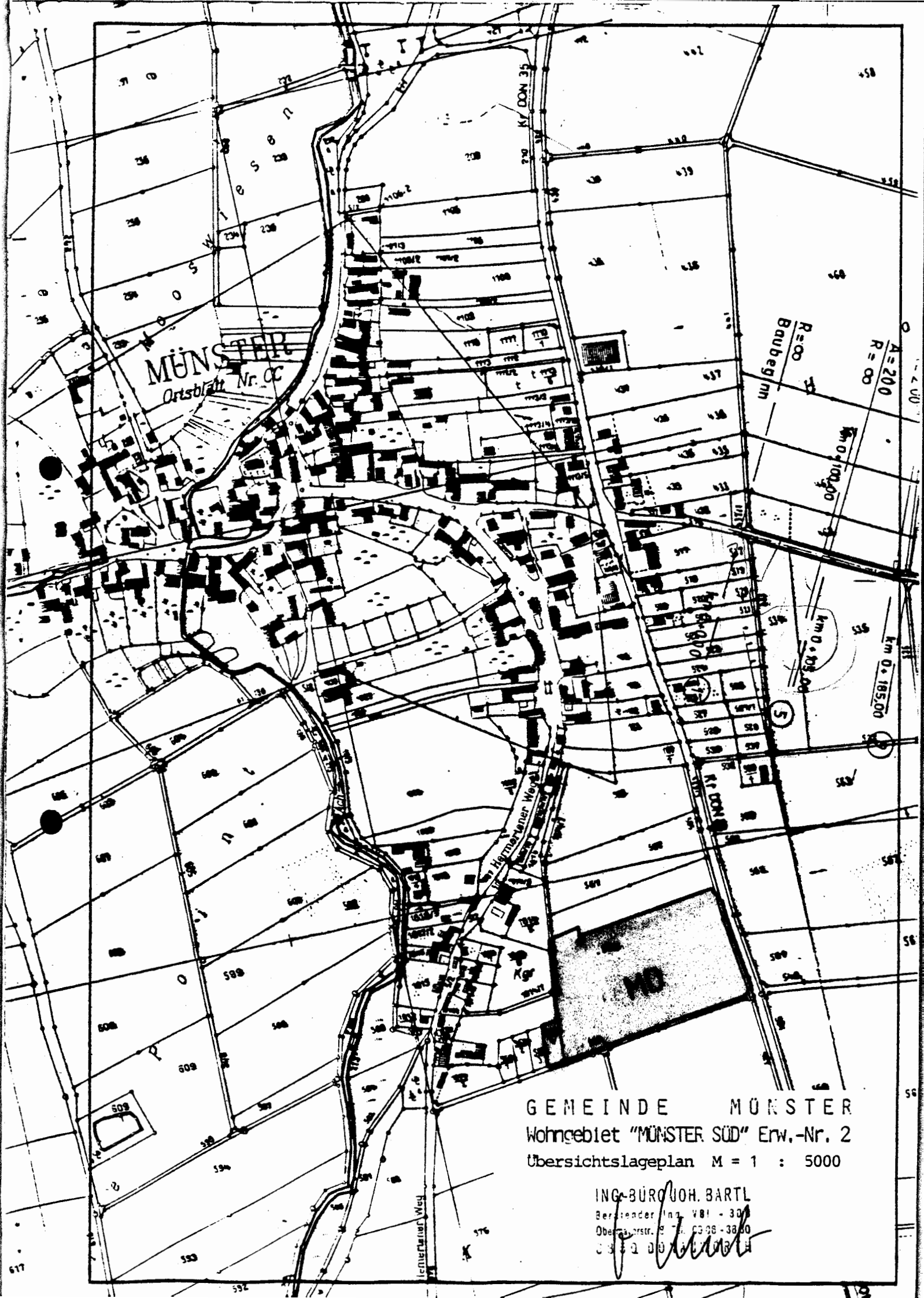
12. Verteilung der Erschließungskosten

Die Erschließungskosten werden zu 90 % auf die Anlieger und zu 10 % auf die Gemeinde Münster umgelegt. Die Erschließungsanlagen werden von der Gemeinde erstellt. Anschlußgebührenverrechnung erfolgt jeweils nach vorhandener Erschließungssatzung.

25. APR. 1982

Münster, den

.....
Dumberger, Erster Bürgermeister



MÜNSTER
Ortsblatt Nr. CC

R=∞
A=200
R=∞
Baubez. m

km 0+100,00
km 0+505,00
km 0+185,00

GEMEINDE MÜNSTER
Wohngebiet "MÜNSTER SÜD" Erw.-Nr. 2
Übersichtslageplan M = 1 : 5000

ING.-BÜRO UOH. BARTL
Berstender Ing. VBI - 30
Oberbaumstr. 9 71 0326 - 38 00
71 0322 00 1 2 1978 H