

Vorhabensträger:

Markt Altmannstein

Marktplatz 4

93336 Altmannstein

Hauptsitz:

Lappersdorfer Str. 28
93059 REGENSBURG

Niederlassung:

Kritenbarg 18
22391 HAMBURG

T 0941 / 83 019 0
F 0941 / 83 019 34

T 040 / 6113 9247
F 040 / 6113 9267

Landkreis Eichstätt

Regierungsbezirk Oberbayern



Bauvorhaben:

**Bebauungsplan mit integriertem
Grünordnungsplan**

“Zur Froschau Nord“ in Steinsdorf

Markt Altmannstein

Fassung vom 24.04.2018

Inhaltsverzeichnis

Deckblatt.....	1
Inhaltsverzeichnis.....	2
Bebauungsplan mit planlichen Festsetzungen und Verfahrensübersicht.....	1 Plan
Begründung.....	3 - 11

Begründung gemäß BauGB § 9, Abs. 8 mit grünordnerischen Festsetzungen

1) Voraussetzungen und Grundlagen

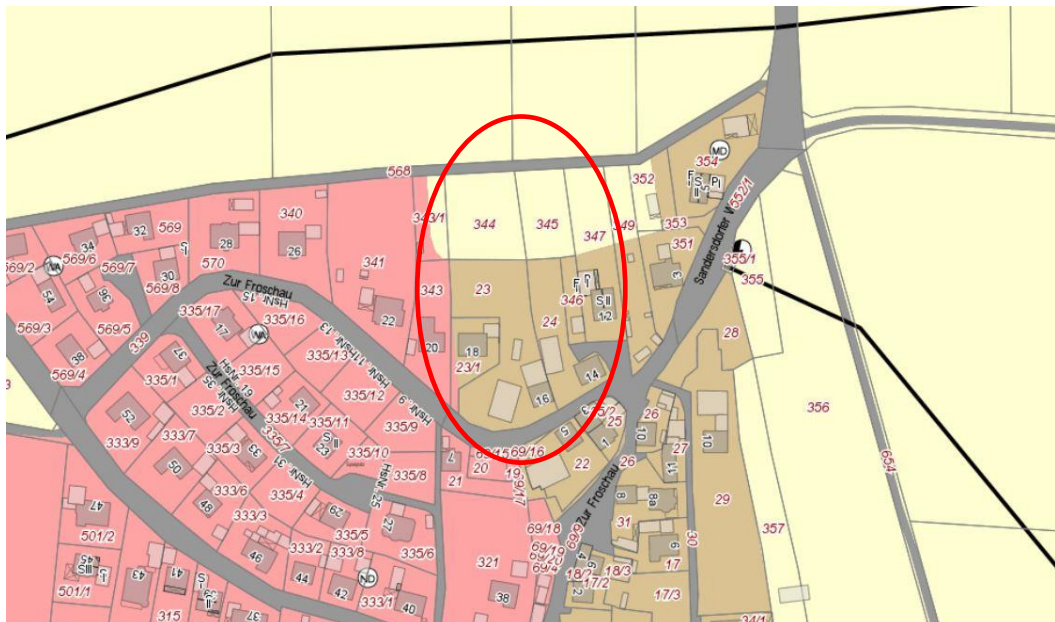
1.1 Aufstellung

Der Marktgemeinderat Altmannstein hat in seiner Sitzung vom 15.11.2017 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Zur Froschau Nord“ in Steinsdorf aufzustellen. Die Beteiligung wird im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB durchgeführt. Da die Grundfläche des Baugebietes, die nach §13b BauGB begrenzten 10.000 m² nicht erreicht, ist die Aufstellung im beschleunigten und vereinfachten Verfahren nach möglich.

Das Plangebiet umfasst die Flur-Nr. 344, 345, 24, 23 sowie 23/1 der Gemarkung Steinsdorf.

1.2

Flächennutzungsplan



Das geplante Baugebiet ist im aktuellen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche sowie als Dorfgebiet enthalten. In einem parallel laufenden Änderungsverfahren werden mehrere Flächen im Markt Altmannstein geändert. Flächen welche momentan als landwirtschaftliche

Nutzfläche eingetragen sind werden als „Dorfgebiet“ (MD) entsprechend § 5, BauNVO ausgewiesen.

1.3 Lage und Umgebung

Das Baugebiet liegt am nördlichen Ortsrand des OT Steinsdorf. Steinsdorf befindet sich im südwestlichen Einzugsgebiet des Marktes Altmannstein und zählt rund 600 Einwohner. Östlich, südlich und westlich grenzt die Wohnbebauung von Steinsdorf an. Nördlich befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Folgende Flurnummern umgeben das ausgewiesene Gebiet: Fl.-Nr. 568, 343, 346, 347, 69/9. Die Fläche mit rund 0,74 ha liegt auf ca. 443 müNN mit leichtem Gefälle Richtung Süden. Aktuell wird das Gelände als Wohngebiet sowie gärtnerisch genutzt.

1.4 Größe

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,28 ha (CAD- Ermittlung). Insgesamt entstehen 2 neue Bauparzellen und 4 bestehende Bauparzellen werden mit einbezogen.

1.5 Beschaffenheit

Das Gelände des Baugebietes fällt leicht von Nord nach Süd. Die durchschnittliche Neigung beträgt lediglich ca. 2%.

Entsprechend den Erfahrungen von naheliegenden Tiefbaumaßnahmen können die Baugrundverhältnisse wie folgt beschrieben werden:

0,00 – 0,25:	Humuslage mit faustgroßen Kalksteinen durchsetzt
0,25 – 3,75:	toniger Lehm, stark bindig, mit Kalksteinnestern durchsetzt
ab 1,60:	teilweise Fels, Bodenklasse 6 und 7 im Wechsel

Sickerfähigkeit des Bodens:

Entsprechend den genannten Bodenlagen ist zu erwarten, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser nur bedingt möglich ist. Die Böden weisen eine geringe Durchlässigkeit auf.

1.6 Altlasten

Im Baugelände ist nicht mit Antreffen von Altlasten zu rechnen.

1.7 Planungsziele

Der Markt Altmannstein verzeichnet einen stetigen Bevölkerungszuwachs. Allein von Dezember 2015 bis Oktober 2017 stieg die Bevölkerungszahl um 400 Einwohner (+ 5 %) [Markt Altmannstein]. Aus dieser Entwicklung heraus, ergibt sich auch ein erhöhter Bedarf an Wohnbauland. Zudem besteht in Steinsdorf eine erhöhte Nachfrage an Wohnbauland. Da im Ortsteil Steinsdorf des Marktes Altmannstein nahezu alle Wohnbauplätze bebaut bzw. vergeben sind, soll im Norden des Ortes mit dem Bebauungsplan „Zur Froschau Nord“ die nötige Grundlange für neues Bauland geschaffen werden.

Ziel der Planung ist in einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine für das Landschaftsbild passende durchgrünte Bebauung zu schaffen. Nach Beschluss der Marktgemeinderatssitzung vom 17.10.2017 wird das Baugebiet entsprechend dem Bestand als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan „Zur Froschau Nord“ zugrunde liegt sieht Bauparzellen für Einfamilienhäuser in offener Bauweise mit bis zu zwei Vollgeschossen vor. Die Größe der Parzellen sind mit etwa 700 m² - 1000 m² etwas größer als die ortsüblichen Grundstücksgrößen dimensioniert. Das resultiert aus den örtlichen Zufahrtsgegebenheiten zu den Bauplätzen. Zusätzlich würde eine andere Grundstücksdimensionierung das örtliche Bild in der Wohnbebauung unterbrechen.

Den Städtebau betreffend runden die ausgewiesenen Parzellen das Ortsbild im Randbereich ab. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine zu starke Versiegelung der ausgewiesenen Flächen verhindert. Zudem bilden die neuen Bauparzellen eine Abrundung des nördlichen Ortsrandes.

In Bezug auf das Landesentwicklungsprogramm erfüllt das geplante Baugebiet „Zur Froschau Nord“ in Steinsdorf eine kostengünstige Erschließung. Die Zufahrt des ausgewiesenen Gebietes erfolgt über die bestehende Straße „Zur Froschau“. Zudem sind die Wege zu Kirche und gesellschaftlichen Einrichtungen wie Gastwirte und Vereinsheime sehr kurz gehalten.

2. Planungsvorgaben

Im ausgewiesenen Gebiet sollen 6 Wohnbauparzellen entstehen. Drei Parzellen liegen direkt an der Zufahrt „Zur Froschau“ und sind bereits erschlossen. Drei der nördlich gelegenen Parzellen werden über Zufahrtswege auf Privatem Grund der Parzellen 6 und 7 erschlossen. Es wird ein Fahrrecht auf den Zufahrtswegen eingetragen.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Dorfgebiet nach § 5 BauNVO

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches (CAD-Ermittlung).

Bruttobaufläche = ca. 0,74 ha ca. 7.447 m²

Gesamtnettobaufläche (Parzelle 1 – 7) ca. 7.447 m²

2.2 Wohngebäude und Einwohner

Vorschlag:

7 Einfamilienhäuser 7 WE

7 WE x 3,0 = 21 EW

Das ergibt eine Baudichte von:

21 EW / 0,74 ha ca. 28,4 EW/ha

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Hinweis: Das Maß der baulichen Nutzung ist in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Zur Froschau Nord“ enthalten.

3. Erschließung und Versorgung

3.1 Straßenbau

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Zur Froschau“.

Die Straßenplanung berücksichtigt die Empfehlungen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen 2006 (RASt06).

Es werden lediglich die Zufahrtswege auf privaten Grund mit eingetragenem Fahrrecht befestigt.

Ausbaulängen und Ausbauvorschlag der Privatwege mit eingetragenen Fahrrechten:

Privatweg 1: ca. 108 m

Planstraße (Schotter)

3,50 m Fahrbahn

Privatweg 2: ca. 87 m

Planstraße (Schotter)

3,50 m Fahrbahn

3.2 Versorgungseinrichtungen

3.2.1 Wasserversorgung

Träger: WZV Altmannsteiner Gruppe
Taubental 1, 93336 Altmannstein.

3.2.2 Abwasserbeseitigung

Träger: Marktgemeinde Altmannstein,
Marktplatz 4, 93336 Altmannstein

Das Schmutzwasser der neu ausgewiesenen Parzellen sollen an den bestehenden modifizierten Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Niederschlagswasser soll – wenn möglich – auf dem eigenen Grundstück versickert, oder zumindest gepuffert abgeleitet werden.

Wichtiger Hinweis zur Abwasserbeseitigung der Baugrundstücke:

Auf die Einhaltung der DIN 1986 – Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke – bei der Erstellung der Grundstücksentwässerungsanlagen, insbesondere in Bezug auf Rückstausicherung, wird ausdrücklich verwiesen.

Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung des Marktes Altmannstein sind grundlegend.

3.2.3 Müllbeseitigung, Deponien

Die Müllbeseitigung erfolgt auf Landkreisebene.

Ein Wertstoffhof ist in Altmannstein vorhanden.

Erdaushubdeponien sind im Marktbereich vorhanden.

3.2.4 Weitere Versorgungsunternehmen

Bayernwerk Netz GmbH

Deutsche Telekom AG

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

4.1 Rechtliche Grundlagen

Entsprechend den Bestimmungen des §13b BauGB sind keine Ausgleichsflächen erforderlich.

5. Grünordnerische Festsetzungen

5.1 Baubegleitende Maßnahmen

5.1.1 Schutz vorhandener Grünstrukturen

Angrenzende Gehölzstrukturen (Privatgärten) sind während der Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen. Die Ablagerung von Baumaterialien während der Bauzeit im Gehölzbereich ist verboten.

Folgende Regelwerke werden den Schutzmaßnahmen zugrunde gelegt:

- a) DIN 18920 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen;
- b) RAS-LP, Abschnitt 4 – Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen.

5.1.2 Oberbodenlagerung

Der Oberboden ist vor den baulichen Maßnahmen abzutragen und zu lagern, um für die spätere Humusierung der Pflanzflächen zur Verfügung zu stehen (vgl. DIN 18915).

Im Übrigen gilt § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“. Der Mutterboden ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Mieten sind auf eine max. Höhe von 1,5 m und eine max. Breite von 4,0 m zu beschränken und dürfen nicht mit schweren Maschinen befahren werden.

5.2 Oberflächenversiegelung und Beläge

Geh- und Parkbereiche sind mit Pflasterbelag, ggf. mit Vegetationsfugen, auszubilden.

5.3 Pflanzbindungen – Privater Bereich

Je vollendete 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Hausbaum an geeigneter Stelle des jeweiligen Grundstückes zu pflanzen.

Die Pflanzungen sind durch den Eigentümer in der dem Einzug folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Es sind heimische Laubbaumarten oder standortangepasste Obstbaumarten zu verwenden.

6. Kosten

6.1 Erschließungskosten (Straßen, Wege, öffentliche Grünflächen)

Die Kostenschätzung der Erschließungskosten erfolgt im Zuge der Entwurfsplanung.

6.2 Wasserversorgung

Die Anschlusskosten errechnen sich nach der Satzung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Altmannsteiner Gruppe bzw. Umlegung der tatsächlichen Erschließungskosten wie bei Punkt 6.1.

6.3 Abwasserbeseitigung

Die Anschlusskosten errechnen sich nach der Satzung der Marktgemeinde Altmannstein bzw. Umlegung der tatsächlichen Erschließungskosten, wie bei Punkt 8.1.

6.4 Stromversorgung

Hausanschlusskosten - nach Bayernwerk Netz GmbH Bedingungen.

7. Nachfolgelasten

Durch die Bebauung entstehen der Marktgemeinde Altmannstein keine weiteren besonderen Nachfolgekosten.

Schulen, Sport- und Grundversorgungseinrichtungen sind in ausreichendem Maß vorhanden.

8. Meldepflicht

Bei Bau- und Erschließungsarbeiten eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8, Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Ingolstadt oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Eichstätt.

9. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Planung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§ 180 Abs. 2 BauGB) ist daher nicht erforderlich.

Die Verwirklichung der Planung ist unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes vorgesehen.

Aufgestellt:
Regensburg, den 24.04.2018

Auftraggeber:
Altmannstein, den

KEHRER PLANUNG GMBH
LAPPERSSDORFER STR. 28
93059 REGENSBURG

Hummel, 1. Bürgermeister
Markt Altmannstein
Marktplatz 4, 93336 Altmannstein