



EL. Beilngries

EXEMPLAR DER
REGIERUNG VON OBERBAYERN
Sg 601 - Plannummer

**Bebauungsplan „Greppeläcker“ der Stadt Beilngries,
Stadt Beilngries**

I. Begründung

1.0 Allgemeines

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen im bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche, auch während der Planaufstellung. Sie sind Voraussetzung für die Bodenverkehrsgenehmigung, für die Bodenordnung einschl. Umlegung, für die Enteignung und Erschließung.

Die Aufstellung von Bauleitplänen wird von der Stadt Beilngries in eigener Verantwortung durchgeführt.

Das Verfahren selbst ist in den §§ 8 - 13 BauGB geregelt. Die verbindliche Bauleitplanung befaßt sich lediglich mit den Planungstatsachen und Planungsnotwendigkeiten, nach Abschluß des Verfahrens ist eine Genehmigung im Rahmen eines Genehmigungsverfahren gegeben.
(§ 30 BauGB).

1.1 Anlaß zur Aufstellung

1.1.1 Da die Nachfrage zum freistehenden Eigenheim ungebrochen und verstärkt vorhanden ist, hat der Stadtrat von Beilngries am 29.10.1994 beschlossen, für das Gebiet „Greppeläcker“, Gemarkung Beilngries der Stadt Beilngries im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB einen Bebauungsplan aufzustellen und hat gleichzeitig eine Veränderungssperre erlassen.

Derselbe bildet für die einzelnen Durchführungsmaßnahmen der Stadt die Grundlage und die Voraussetzung für die Genehmigung von Bauvorhaben im Rahmen des Genehmigungsverfahren.

Am 07.11.1996 hat der Stadtrat ein Umlegungsverfahren für das Gebiet „Greppeläcker“ beschlossen.

1.1.2 Eine der möglichen und notwendigen Maßnahmen zur Abhilfe der dringenden Nachfrage nach erschlossenem Wohnbauland bildet die Ausweisung des Baugebietes „Greppeläcker“ der Stadt Beilngries.

Neben der Befriedigung des Wohnraumbedarfs werden mit dem Bebauungsplan folgende weitere Planungsziele angestrebt:

1. Gemäß § 1 BauGB, Abs. 5, soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden.
2. Beseitigung der städtebaulichen Fehlentwicklung auf den dortigen Grundstücken.
3. Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie Bevölkerungsentwicklung.
4. Berücksichtigung der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes durch Schließung einer städtebaulich unvernünftigen Baulücke.
5. Parzellierung der gesamten Grundstücksflächen mit Erhaltung vernünftiger Grundstücksgrößen, um mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Beilngries als Wohngebiet enthalten.

Durch die neue Bauleitplanung wird ein städtebaulicher Mißstand beseitigt, eine harmonische Anbindung zu den umliegenden Einfamilienhausbereichen wird hergestellt.

1.1.3 Die zugrundegelegte Bebauungsstruktur, die landschaftlich gute Wohnlage und die Beseitigung des städtebaulichen Mißstandes, der Topographie und der guten Beziehung zum Stadtzentrum begründen die Auswahl des Gebietes „Goppeläcker“ für vorstehende Bauleitplanung; mit Rücksicht auf die differenzierten räumlichen Bedürfnisse und im Hinblick auf bau- und bodenpolitische Zielsetzung sowie landesentwicklungsplanerische Ziele wird hier ein Ordnungsinstrument geschaffen, das sicherstellt, daß die einzelnen Funktionen bestmöglich zugeordnet werden können.

1.1.4 Die geplante Bebauungsstruktur paßt sich der vorhandenen Topographie durch ihre Höhenentwicklung an und übernimmt die Verdichtungssituation der umliegenden Wohnbebauung. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist das 2-geschossige Wohnhaus vertreten und gewährleistet, daß die Höhenentwicklung in einem vertretbaren Rahmen bleibt und sich der Umgebung anpaßt.

1.1.5 Geltungsbereich

Das Gebiet ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden: Straße „Gaisbergweg“ und „Bräuhausstraße“

Im Süden: Von der „Rebenstraße“ und der anschließenden Wohnbebauung

Osten: Von der „Bräuhausstraße“

Im Westen: Von der „Winzerstraße“

Der Planbereich beinhaltet folgende Flurnummern:

Fl.-Nr. 1085, 1087, 1089, 1090, 1091, 1091/1, 1091/2, 1092, 1093, 1093/1, 1093/2, 1093/4, 1093/5, 1093/6, 1093/7, 1093/8, 1093/9, 1086, 1101/1, 995, 1094, 1101/10 der Gemarkung Beilngries.

Von diesen Flächen werden nur teilweise einbezogen:

Fl.-Nr. 1101/1, 995 und 1094 der Gemarkung Beilngries

1.1.6 Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist sichergestellt.

- 1.1.7 Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist durch bereits bestehende Kanaltassen und die bestehende Kläranlage in Beilngries gewährleistet.
- 1.1.8 Eine wirksame Müllbeseitigung ist in Beilngries vorhanden.
- 1.1.9 Der Friedhof in Beilngries ist für das neue Bebauungsgebiet ausreichend.
- 1.1.10 Kirchliche und sonstige kulturelle Einrichtungen erfahren durch das neue Wohngebiet keinerlei Veränderungen.
Da in Beilngreis eine neue Schule und evt. auch ein Gymnasium errichtet wird, ist für die Aufnahme des Mehrbedarfes vorausschauend gesorgt.
- 1.2 **Vorhandene Festsetzungen**
Vorliegende Bauleitplanung wird im Bebauungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ festgeschrieben.
- 1.3 **Städtebauliche Daten**
Die Nutzung erfolgt als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA).
Auf dem 56.854m² großen Brutto-Wohnbauland werden insgesamt 50 Parzellen geschaffen, davon sind 4 Parzellen bereits bebaut.
Bei möglicherweise 75 Wohnungseinheiten wird somit eine Unterkunft für ca. 225 Einwohner geboten.

Bei dieser von der Infrastruktur her gesehenen sinnvollen Siedlungseinheit wurde besonders folgendes beachtet:

- 1.3.1 Unaufdringliche und optimale Einbindung ins Gelände, Anlage eines Kinderspielplatzes und Schaffung von Parkierungsmöglichkeiten im Anschluß an die östliche gelegene Nutzung.
- 1.3.2 Gute wirtschaftliche Anbindung des Nahverkehrs an den überörtlichen Verkehr unter Beachtung zukünftiger Parkierungsverhältnisse und Anschluß des Fußwegenetzes an bestehende Erschließungssysteme.
- 1.3.3 Schaffung kleiner, freundlicher Wohnbezirke, Förderung der nachbarschaftlichen Beziehungen.
- 1.3.4 Erschließung einer Baulücke mit Bereitstellung von Wohnbauflächen in äußerst günstiger Lage zum Stadtzentrum.
- 1.3.5 Beseitigung eines städtebaulichen Mißstandes durch zukünftige neue Nutzung.

2.0 Erschließung ,Erschließungskosten

2.1	Brutto-Wohnbauland:		ca. 56.854 m ²
2.2	Straßen und Wege:		
2.2 a	Bestehende Straßen und Wege, die keinerlei Veränderung erfahren: Gaisbergweg/Bräuhausstraße/Winzerstraße:		ca. 4.900 m ²
2.2 b	Anlage von neuen Straßen, Aufweitungen, Wendemöglichkeiten und Fußwegen:		ca. 6.730 m ²
2.2 c	Grünflächen einschl. Kinderspielplatz		ca. 3.090 m ²
2.2 d	Nettowohnbauland:		ca. 42.134 m ²
2.3	Bebaute Grundstücke:		
2.3 a	Parzelle Koller:	ca.	990 m ²
2.3 b	Parzelle Pöpl	ca.	1.485 m ²
2.3 c	Parzelle Baumann:	ca.	1.380 m ²
2.3 d	Parzelle Schattenhofer:	ca.	1.206 m ²
	Gesamt bebaute Grundstücke	ca.	5.061 m ²
2.4	Durchschnittliche Größe der Parzellen: Restliche bebaubare Fläche		<u>ca. 37.073 m²</u> 51
		=	ca. 727 m ²
2.5	Erschließungsanteil auf Straßen und Grünflächen:		
	100 % : 56.854 m ² x 14.720 m ²	=	25,89 %

Die tatsächlichen Erschließungskosten werden nach weiterer Planungssicherheit detailliert ermittelt.

EI, 28.07.1997
bö-wß