

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde / Stadt Eichstätt - Stadtteil Landershofen vom 25.06.1973 für das Gebiet Landershofen - Nord

umfassend die Grundstücke 120/3, 121, 127/2, 131/2, 131/3, 131/4, 132, 133, 134, 135, 141, 242, 243, 247, 128, 131/19, 244, 245, 246, 246/2

Entwurfsverfasser: Fred Weidinger, Architekt BDA, 8833 Eichstätt, Weißenburger Str.

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan — dem übergeleiteten Wirtschaftsplan — vom entwickelt.

oder*)

Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan — übergeleiteten Wirtschaftsplan — vom Der Flächennutzungsplan — übergeleitete Wirtschaftsplan — soll geändert werden; das Änderungsverfahren hat den folgenden Stand erreicht:

oder*)

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, weil folgende zwingende Gründe es erfordern (§ 8 Abs. 2 Satz 3 BBauG):

1. Akuter Baulandbedarf
2. Gefragtes und bevorzugtes Wohngebiet
3. Vollzug des Eingemeindungs-Vertrages

oder*)

Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, weil der Bebauungsplan aus folgenden Gründen ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen (§ 2 Abs. 2 BBauG):

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

1. Das Gebiet liegt 605 m — nördlich — ~~nördlich~~ — des Ortskerns von Landershofen. Es grenzt an das Baugebiet — ~~das Baugebiet~~ — des Bebauungsplanes Nr. 3 der Stadt Eichstätt - Stadtteil Landershofen

Es hat eine Größe von 9,39 ha.

2. Die Entfernung des Baugebiets zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Bahnhof m	Volksschule 500
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle	400 m	Versorgungsläden 300
Kirche	650 m	

3. Das Gelände ist eben — ~~steil~~ — fällt nach Süden leicht — ~~steil~~ — ab.

Das Grundwasser liegt ca. 4,0 m unter Gelände.

4. Der Boden besteht aus Lösslehm, Gesteinschotter und leichter Fels.
(Beschreibung der Untergrundverhältnisse)

Es sind keine — ~~folgende~~ — Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich:

*) Nichtzutreffendes streichen!

5. Es ist noch keine ~~bestimmte~~ ~~folgende~~ - Bebauung vorhanden:

Es ist kein ~~folgender~~ - Baumbestand vorhanden:

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung (§§ 1 ff BauNutzVO)	Bruttofläche	Fl.-Nr. (die mit *) bezeichneten teilweise)
Reines Wohngebiet § 3 BauNVO	9,39	120/3 ⁺ , 121 ⁺ , 127/2, 131/2, 131/3, 131/4, 132, 133, 134, 135, 141, 242, 243, 247 ⁺ , 128, 131/19, 244, 245, 246, 246/2

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

(Nur auszufüllen, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes ins Einzelne gehende Angaben zulassen!)

83 1-geschoßige Wohngebäude mit ca. 102 Wohnungen

.....-geschoßige Wohngebäude mit ca. Wohnungen

.....-geschoßige Wohngebäude mit ca. Wohnungen

108 Garagen und 78 PKW-Stellplätze.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.
Dann werden ca. 410 Einwohner mit ca. 150 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. a) Das Nettowohnbauland (= Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke)

umfaßt 7,56 ha (1)

Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen 1,71 ha (2)

Somit umfaßt das Bruttowohnbauland (= Summe aus (1) und (2)) 9,27 ha (3)

Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen 0,11 ha (4)

Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen 0,01 ha (5)

Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche (= Summe aus (3), (4) und (5)) 9,39 ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf

das Bruttowohnbauland (3) 98,7 %

die örtlichen Grün- und Freiflächen (4) 1,2 %

die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5) 0,1 %

100 %

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf

das Nettowohnbauland (1) 81,5 %

die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2) 18,5 %

100 %

d) Es ergibt sich eine

Bruttowohnungsdichte von 11,0 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland

Nettowohnungsdichte von 13,5 Wohnungen je ha Nettowohnbauland.

D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff BBauG) — eine Grenzregelung (§§ 80 ff BBauG) — nicht — im gesamten Baugebiet — in folgenden Teil des Baugebiets — notwendig:

E. Erschließung

1. Das Baugebiet erhält über die ~~von Nord nach Süd verlaufende~~ von Nord nach Süd verlaufende Wohnsammel- Straße Anschluß an das bestehende Wegenetz.
2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden ~~in folgenden Teilabschnitten~~ — in folgenden Teilabschnitten — hergestellt:
 1. Östlich Wohnsammelstraße
 2. Westlich Wohnsammelstraße
3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene ~~zentrale Wasserversorgungsanlage~~ — zentrale Wasserversorgungsanlage ~~des Wasserzweckverbandes Eichstätter Bergruppe~~ des Wasserzweckverbandes Eichstätter Bergruppe — des geplanten Hochbehälters ~~xxxxxxx~~.
Der Anschluß ist sofort — etwa ab — möglich.
4. Die Abwässer werden abgeleitet durch
— Anschluß an die vorhandene ~~zentrale Kanalisation der Stadt~~ — zentrale Kanalisation der ~~Stadt~~ Eichstatt — des Verbandes
Der Anschluß ist sofort — etwa ab — möglich.
— folgende für das Baugebiet geplante Sammelentwässerungsanlage:
.....
— Einzelkläranlagen und Versitzgruben nach DIN 4261
5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz des s Fränkischen Überlandwerk Nürnberg
6. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die städtische Müllabfuhr
7. Die Erschließung erfolgt vollständig ~~-----~~ durch die ~~Stadt~~ Stadt Eichstatt.
Sie wird in folgenden Teilen durch Vertrag auf
übertragen:

F. Überschlägig ermittelte Kosten

I. Für die Wasserversorgung

1. Herstellungskosten:

- a) 1330 lfm neuer Hauptstrang à 172,-- DM
- b) 340 lfm Anschlußleitungen à 80,-- DM
- c) Änderung — Erweiterung — der Wasserversorgungsanlage durch folgende Maßnahmen:
Hochbehälter
230.000,--
- d)
- e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß DM ergibt
bei Anschlüssen
- f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich

Kosten DM	Einnahmen DM
228.760,--	
27.200,--	
230.000,--	
485.960,--	
Übertrag:	

G. Weitere Erläuterungen

1.0 Anlaß zur Aufstellung

Die Gesamtentwicklung der Großen Kreisstadt Eichstätt hat im Bereich des Stadtteiles Landershofen zu einem gefragten und bevorzugten Wohngebiet geführt. Um die überaus starke Nachfrage nach Wohnbauflächen befriedigen zu können, ist die dortige Bereitstellung weiterer Bauflächen erforderlich. Mit der Bebauung, die weitgehend das freistehende Einzelhaus beinhaltet, soll schnellstmöglich begonnen werden. Der Bebauungsplan bildet die Grundlage und die Voraussetzung für die einzelnen Durchführungsmaßnahmen.

2.0 Städtebauliche Situation

Zur Beurteilung der allgemeinen städtebaulichen Situation dienen folgende städtebauliche und verkehrliche Gesichtspunkte:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 erweitert die Gebiete der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 1, 2 + 3 nach Norden und Osten und bildet mit ihnen zusammen eine gut in das Gelände und in die vorhandene Vegetation eingebundene, städtebauliche Einheit.

Gute, wirtschaftliche Anbindung des Fahrverkehrs an den überörtlichen Verkehr unter Beachtung zukünftiger Parkierungserfordernisse ist gegeben bzw. wird geschaffen. In diesem Zusammenhang erfolgt auch die Anbindung von Fuß- bzw. Spazierwegen im Zuge vorhandener Grünzüge an die Besiedelung im Tal.

Die Schaffung kleiner intimer Nachbarschaften wird durch die Bebauung angestrebt.

Im Norden schließt der räumliche Geltungsbereich an die Höhenzüge der Wacholderheide des Naturparkes Altmühltal. Zur Hebung des Freizeitwertes sind an dieser Grenze öffentliche Stellplätze ausgewiesen. Ansonsten tragen die ausreichend bemessenen öffentlichen Parkflächen künftiger Verkehrsplanung Rechnung.

Erweiterungsmaßnahmen nach Norden und Osten werden offengehalten, um einer Zersiedelung des reizvollen Altmühltales vorzubeugen.

Eichstätt, den 25.06.1973
ergänzt: 12.11.1974

Der Entwurfsverfasser



Eichstätt, den 13.2.1975

STADT EICHSTÄTT

(Stadt - Markt - Gemeinde)



Ober-/Bürgermeister