

## B E G R Ü N D U N G

=====

### 1. 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 einschließlich Umlegung, für Enteignung und Erschließung.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13 des Bundesbaugesetzes geregelt. Die verbindliche Bauleitplanung befaßt sich lediglich mit dem Planungstatsachen und Planungsnotwendigkeiten.

### 2. Anlaß zur Aufstellung

Die Gesamtentwicklung der Stadt Eichstätt, sowie der anliegenden Gemeinden erfordert die Bereitstellung weiterer Bauflächen. Mit der Bebauung soll demnächst begonnen werden. Der Bebauungsplan bildet die Grundlage und die Voraussetzung für die einzelnen Durchführungsmaßnahmen.

### 3. Vorhandene Festsetzungen

Rechtsverbindliche städtebauliche Pläne liegen nicht vor.

### 4. Städtebauliche Situation

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

In vorliegendem Plan liegt der räumliche Geltungsbereich an der anbaufreien Kreisstraße EIH 133 und wird von derselben her erschlossen. Innerhalb des Baugebietes sind Ein- und Mehrfamilienhäuser ausgewiesen.

Je nach den Interessen der Einzelbauherren können diese Gebäude als Atriumhäuser, freistehende Einfamilienhäuser, oder - von einer Baugesellschaft errichtet - in einheitlichen Gruppen entstehen.

Erschlossen wird diese Hausgruppe durch eine Wohnstraße, welche an die Kreisstraße anbindet. Hier liegen die Zufahrten zu den Garagen.

Für jede Wohnung ist eine Garage ausgewiesen. Sammelmüllboxen werden nach Bedarf jeweils an den Wegeeinmündungen oder im Parkbereich in entsprechender Form ausgebildet.

#### 5. Vorgesehene Festsetzungen

##### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet (WR)

##### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die im Planblatt festgesetzten Werte der Geschößflächenzahl und der Geschößzahl bestimmt.

##### 5.3 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise. Die Kreisverwaltungsbehörde kann im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen eine Grenz- und Gruppenbebauung zulassen.

5.4 Städtebauliche Werte und Erschließungskosten.

Die städtebaulichen Daten für die Aufteilung der Flächen, der Bebauung, der Nutzung und ihre Verhältnisse, sowie die Erschließungskosten gehen aus der Anlage "Technische und finanzielle Daten " hervor.

Gemeinde Wasserzell,  
den .....

.....

1. Bürgermeister