

B E G R Ü N D U N G

nach § 9 Abs. 6 BBauG zum Bebauungsplan Nr. 02 "Schinderäcker" der Gemeinde Wintershof, Landkreis Eichstätt

1. Das Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat von Wintershof beschloß am 22.10.76 im Anschluß an den Bebauungsplan Nr. 01 östlich einen weiteren Bebauungsplan aufzustellen.

Die reizvolle Lage von Wintershof und die Nähe zur Kreisstadt wirkt sich in der starken Nachfrage nach Baugrundstücken aus. Die Grundstücke des Bebauungsplanes Nr. 01, der am 13.02.76 genehmigt wurde, sind bereits restlos verkauft. Leider konnte eine Zahl bauwilliger Wintershofer im vorgenannten Gebiet keine Grundstücke erwerben. Aus diesem Grund beschloß die Gemeinde Wintershof auch im Hinblick auf die bevorstehende Eingemeindung nach Eichstätt diesen Bebauungsplan umgehend aufzustellen.

2. Die Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde, die überörtliche Planung und die Raumordnung

Für Wintershof liegt wegen der Größe der Gemeinde sowie der kleinen baulichen Entwicklung kein Flächennutzungsplan vor. Die Ortsplanung kann hier in Form von Bebauungsplänen geschehen.

Gegen andere überörtliche Planungen bzw. der Raumordnung verstößt der Plan nicht (Größe des Gebietes 10 WE).

3. Die bestehenden Rechtsverhältnisse

Eine Änderung oder Aufhebung bestehender Bebauungspläne ist bei Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht notwendig.

Dieser Plan schließt an den bestehenden Bebauungsplan Nr. 01 an; die Nutzung des Bebauungsplanes Nr. 02 ist als Mischgebiet ausgewiesen.

4. Der Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

innerhalb

a) Oberflächenbeschaffenheit und Steigungsverhältnisse

Die Fläche des Einzugsbereiches ist derzeit noch landwirtschaftlich genutzt.

Das Gelände fällt von NO nach SW um ca. 5 m, was eine Neigung von etwa 3 % bedeutet.

b) Besitz und Eigentumsverhältnisse

Das Baugelände hat derzeit in der Hauptsache nur 2 Besitzer. Lediglich an der Straße südlich des Geländes ist ein schmaler Streifen im Besitz der Gemeinde.

c) Derzeitiger Baubestand
keiner

d) Vorhandene Verkehrseinrichtungen
keine

außerhalb

Westlich im Anschluß an diesen Bebauungsplan liegt wie bereits erwähnt der Bebauungsplan Nr. 01.
Weitere Planungen sind nicht in Sicht.

5. Angaben zur Erschließung und Versorgung

Verkehrstechnisch wird das Gebiet aus dem Stichweg des Bebauungsplanes 01 erschlossen. Dieser Straßenzug endet im neuen Gebiet und bietet am Wendehammer 4 Stellplätze an.

Das Abwasser und die Wasserversorgung kann für die oberen Häuser in diesem Straßenzug verlegt werden.

Die unteren beiden Häuser könnten in dem schmalen Streifen der der Gemeinde gehört, versorgt werden. Sollte dieser Streifen wegen der bereits verlegten Versorgungsleitungen, die das weiter östlich liegende Gewerbegebiet andienen, zu schmal sein, müßten diese Häuser über privates Grundstück (Dienstbarkeit) versorgt werden.

Die Versorgung der Bewohner mit den Dingen des täglichen Bedarfs kann in Ortsmitte geschehen. Entfernung ca. 300 m.

6. Die bauliche und sonstige Nutzung

a) Gedanken des Planers

Die Ausdehnung der Bauflächen der Gemeinde Wintershof sollten in Richtung Osten auf jeden Fall mit diesem Baugebiet abgeschlossen werden. Aus diesem Grund hört die Erschließungsstraße innerhalb des Planbereiches auf.

Außerdem sind die beiden östlichsten Häuser mit der Traufe nach Osten gedreht um die hellen Ansichtsflächen so niedrig wie möglich zu halten.

Die EG-Fußbodenhöhen der Gebäude sind unter allen Umständen nur höchstens 1 Stufe über das natürliche Gelände zu heben.

Insgesamt sollte versucht werden, alle Gebäude möglichst niedrig zu halten um das kleinmaßstäbliche Ortsbild aus dieser Sicht nicht zu beeinträchtigen.

Auf Eingrünung mit heimischen Sträuchern und Bäumen sollte ebenfalls großer Wert gelegt werden.

b) Planungsstatistik

Größe des gesamten Baugebietes	1,13 ha
Bruttowohnbauland	1,13 ha
Nettowohnbauland	1.00 ha
Anzahl der Wohnungen	10
Bruttowohnungsdichte	7,96 WE/ha
Nettowohnungsdichte	10,00 WE/ha
Verhältnis private Baugrundstücke	88,49 %
Verkehrsfläche	8,85 %
öffentliche Grünfläche	2,66 %

7: Die Kostenschätzung und die Wirtschaftlichkeit

Die Kosten der Erschließung werden überschlägig für den Straßenbau und Grünanlage	46 200,-- DM
Kanalisation	19 400,-- DM
Wasserversorgung	<u>13 500,-- DM</u>

insgesamt 79 100,-- DM
=====

betragen.

Pro m² Nettobauland dürften somit etwa 7,91 DM Erschließungskosten anfallen.

8. Die Planverwirklichung und die Folgeverfahren

Der Planverwirklichung werden von Seiten der Grundstückseigentümer keine Schwierigkeiten entstehen.