

F BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „**Dünzelbach, An der Steinbacher Straße**“ der Gemeinde Moorenweis, Landkreis Fürstfeldbruck vom 03.03.1998, 03.06.1998, 25.06.1998, 19.07.1999, 31.05.2000, 17.10.2000

in der Fassung vom 08.11.2000

Entwurfsverfasser:

PLANUNGSBÜRO

Architekt Dipl.-Ing. Eckardt
Landsberger Straße 80
86938 Schondorf a.A.
Telefon: 08192 - 246
Telefax: 08192 - 297

1. Umgriff

Der Bebauungsplan umfaßt die Flur-Nr. 75/1, 75, 78/2, 80, 82, 526 und 528 sowie Teilflächen der Flur-Nr. 77/2, 78, 116/5, 116, 71/2, 539, 529 und 530/3, alle Gemarkung Dünzelbach.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Moorenweis besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan. Zum Flächennutzungsplan wurden drei Änderungspläne festgestellt. Der Bebauungsplan „Dünzelbach An der Steinbacher Straße“ wird durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes z.T. erfaßt. Diese Änderung wurde vom Landratsamt Fürstfeldbruck mit Schreiben vom 15.01.1998 genehmigt und ist seit dem 05.02.1998 wirksam.

In der 3. Flächennutzungsplanänderung ist das nordöstliche Plangebiet als Dorfgebiet mit Ortsrandeingrünung dargestellt. Der südwestliche Teilbereich des Bebauungsplanes ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan enthalten.

3. Lage und Ziele der Bebauung nach Flächennutzungsplan

Im Erläuterungsbericht zur 3. Flächennutzungsplanänderung ist der nordöstliche Bebauungsplanbereich unter der Ziffer 2.8.5 erfaßt. Dazu wird ausgeführt: Die Fläche dient der Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs.

Der südwestliche Bebauungsplanbereich dient der baurechtlichen Klärstellung als Ersatz des Baurechts nach § 34 BauG.

4. Geplante Nutzung und Gestaltung

Das Baugebiet gliedert sich in folgende Flächen:

Dorfgebiet incl. private Grünflächen:	ca. 21.600 qm
öffentliche Grünflächen - Parkanlage	ca. 1.700 qm
öffentliche Verkehrsflächen incl. Verkehrsgrünflächen:	ca. 5.100 qm
Landwirtschaftliche Nutzfläche (Obstwiese):	<u>ca. 2.600 qm</u>
Summe:	<u>ca. 31.000 qm</u>

Das Baugebiet ist als Dorfgebiet festgesetzt.

Das Dorfgebiet umfaßt ca 2,16 ha Nettobauland incl. private Grünflächen. In den Baugebieten 1 - 3 ist eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Im Baugebiet 4 ist die überbaubare Fläche durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Gebäude dürfen in den Baugebieten 1 - 3 mit Erd- und Dachgeschoß und im Baugebiet 4 zweigeschoßig ohne Kniestock errichtet werden. Die Dachneigung beträgt bei Wohngebäuden 35° - 45°, bei Betriebsgebäuden und Pkw-Garagen 20° - 45° sowie bei sonst. Nebengebäuden 15° - 30°.

Die Wandhöhe wurde in den Baugebieten 1 - 3 auf 3,80 m beschränkt. Damit die Fernwirkung der Gebäude im Baugebiet 1 - 3 gering bleibt, wurden im wesentlichen traufständige Gebäude am Ortsrand angeordnet und mit einer Ortsrandeingrünung versehen. Zusätzlich wurde eine Obstwiese vorgelagert als Übergang von den intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen zu den Bauflächen.

Damit wird ein harmonischer Übergang von der Landschaft zur Bebauung sowie ökologisch wertvolle Flächen geschaffen.

5. Bedarf für Einheimische

In den Baugebieten 2 - 3 hat die Gemeinde das Baugebiet einschließlich Erschließungsflächen erworben und stellt 40 % der Bauflächen für Einheimische zur Verfügung.

Die Bebauung erfolgt über einen längeren Zeitraum, so daß ein organisches Wachstum des Ortsteils gewährleistet ist.

Im Baugebiet 4 ist eine gewisse Nachverdichtung u.a. durch Anbauten und Aufstockung für den Eigenbedarf möglich.

6. Erschließung

Die Baugebiete 1 – 3 werden durch eine Stichstraße mit Wendepalte erschlossen.

Zur Sicherung einer langfristig möglichen Fortführung der Stichstraße wurde eine Verkehrsgrünfläche festgesetzt.

Das bestehende Haus auf Flur Nr. 82 wird in Zukunft von der Stichstraße her erschlossen.

Die neue Straße wurde mit einer Breite von 6,5 m festgesetzt, weil hier auch mit längsparkenden Autos zu rechnen ist, die den landwirtschaftlichen Verkehr nicht behindern sollen.

Das Baugebiet 4 ist bereits erschlossen, die Kreisstraße FFB 16 soll in gleicher Breite durchgeführt werden und erhält ein Sichtdreieck bei der Einmündung der Steinbacher Straße.

7. Immissionsschutz (s. Anlage 1, Gutachten vom 23.03.1999)

Von den landwirtschaftlichen Betrieben im Umgriff und im Umfeld des Bebauungsplanes gehen Lärm- und Geruchsemissionen aus. Unter Beachtung der im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen sind keine Konflikte zu erwarten. Vorsorglich wird jedoch in alle Baugrundstücke der Baugebiete 2 – 3 eine Grunddienstbarkeit eingetragen, die die umliegenden Landwirte zivilrechtlich absichert. Die ordnungsgemäß betriebene Landwirtschaft wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Das Baugebiet grenzt im Nordosten an landwirtschaftlich genutzte Flächen, die als Obstwiese festgesetzt wurden. Dadurch wurde einer gegenseitigen Störung vorgebeugt.

8. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch gemeindliche Versorgungsanlage gesichert.

9. Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Stadtwerke Fürstenfeldbruck gesichert.

10. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die vertraglich gesicherte Müllabfuhr durch den Landkreis Fürstenfeldbruck.

11. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch die gemeindlichen Abwasseranlagen gesichert. Die Gebäude sind an den Kanal anzuschließen. Das Niederschlagswasser ist, wenn möglich, auf dem Baugrundstück zu versickern.

12. Umlegung

In den Baugebieten 2 – 3 ist eine Umlegung nicht erforderlich, weil die Gemeinde grundstücksbezogenen Notarverträge abgeschlossen hat und die Teilung und Erschließung selbst betreiben kann. Im Baugebiet 4 ist keine Umlegung erforderlich.

13. Altlasten

Altlasten sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.


14. Kosten

Soweit Erschließungskosten anfallen, werden diese nach den jeweiligen Satzungen abgerechnet.

Nicht umlagefähige Kosten werden von der Gemeinde in den jeweiligen Haushaltsansätzen eingestellt.

Schondorf, den 03.03.1998
geändert: 03.06.1998
25.06.1998
19.07.1999
31.05.2000
17.10.2000
08.11.2000

Moorenweis, den 22.11.2000


.....
Th. J. Eckardt
Dipl.-Ing. Architekt




.....
Heinz-H. Sasse
1. Bürgermeister