

B E G R Ü N D U N G zum Bebauungsplan "Drahtschneider" der Gemeinde Brunnen

Die Gemeinde Brunnen, Landkreis Neuburg - Schrobenhausen, beabsichtigt zur Gewinnung eines Wohnsiedlungsgebietes das im räumlichen Geltungsbereich erfaßte Gebiet als allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Das Baugebiet soll vor allem der heimischen Bevölkerung zur Erlangung von Wohnbaugrundstücken dienen. (Hier liegt bereits Interesse zum Erwerb für einige Grundstücke vor).

Das überplante Gelände liegt im Südwesten von Brunnen, direkt angrenzend an ein bestehendes und bereits voll bebautes Baugebiet.

Im Südwesten und teilweise im Süddosten wird das Gebiet begrenzt von landwirtschaftlich genutzten Feldfluren, im Nordwesten vom Gerstettener Weg, einer Gemeindeverbindungsstraße nach Gerstetten. Daran schließt aufgelockerte Bebauung an, teils mit Wohnsiedlungsstruktur, teils Dorfgebietscharakter.

Durch den Gerstettener Weg wird das geplante Baugebiet von seinem Rand her erschlossen und bereits mit einer vorhandenen Stichstraße von der Johannesstraße her mit den benachbarten Wohnsiedlungen zur Staatsstraße 2044, der Schrobenhausener Straße an den Ortskern und an die Verkehrsadern des benachbarten Schrobenhausen angebunden.

Das leicht nach Nordosten abfallende Gelände ist für die vorgesehene Wohnbebauung sehr gut geeignet. Probleme mit dem Baugrund sind nicht zu erwarten.

Die Erschließung des Baugebietes mit Kanal, Wasser, Strom und Müllentsorgung ist gesichert. Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge eines Umlegungsverfahrens nicht zu ergreifen.

Den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung steht der Bebauungsplan "Drahtschneider" nicht entgegen. Es ist damit zu rechnen, daß in etwa 5 Jahren die Grundstücke bebaut sind.

Begründung des Standortes

Die vorgesehene Planung wurde aus dem im Aufstellungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Brunnen entwickelt.

Sie liegt sehr günstig zu den Infrastruktureinrichtungen des Ortes Brunnen und verfügt über die Ortsverbindung Gerstettener Weg und der Staatsstraße 2044 eine sehr gute Verkehrsanbindung nach Schrobenhausen und den übergeordneten Verkehrswegen.

Leitgedanken der Planung

Die Grundüberlegung bei der Ausarbeitung des Planes war, die Struktur des vorhandenen Straßennetzes aufzunehmen. Der rechteckige Zuschnitt des Grundstückes legte die vorliegende Straßenanordnung nahe.

Über einen sich leicht windenden Wohnweg kommt man vom Gerstettener Weg über einen vorhandenen Stich zur Johannesstraße. Diese Straßenführung ist auch für größere Fahrzeuge gut geeignet. Das enge Straßenprofil weitet sich zweimal, um Baumpflanzungen und Parkflächen zu ermöglichen. An diese Bereiche grenzt auch eine kinderspielplatzähnliche Freianlage, die, so ist jedenfalls die Hoffnung des Planers, sich zu einem zentralen Treff der Siedlung für Jung und Alt entwickelt soll.

Die Anordnung der Hauskörper versucht ohne große Gestik Abwechslung zu schaffen, Räume zu definieren und sparsam, durch gute Ausnützbarkeit, mit dem Bauland ...

B E G R Ü N D U N G zum Bebauungsplan "Drahtschneider" der Gemeinde Brunnen

umzugehen (Versuch der Anordnung möglichst ebenmäßiger Grundstücke), ohne in die ungegliederte Reihung sonstiger neuerer Wohngebiete zu verfallen.

Mit der Abgrenzung zur anschließenden freien Landschaft und den Ackerflächen durch großzügige öffentliche Grünflächen soll für diese Akzeptanz bei den Bewohnern geschaffen werden und ein alten Ortsrändern ähnlicher (Obstbäume und lebende Zäune) Abschluß hergestellt werden.

Der Ausbau der Verkehrswege soll den Leitgedanken der Verkehrsberuhigung aufnehmen und den Fußgänger wieder in den Vordergrund stellen. Die ausgewiesenen Standorte für Einzelbäume sollen dies in Verbindung mit einem abwechslungsreichen öffentlichen Straßenraum mit Platzbereichen und Verengungen unterstützen und ein alles in allem wohnenswertes Umfeld schaffen.

Das typisch ländlich strukturierte Wohnumfeld wird u. a. dominiert von einer lockeren Bebauung. Um diesen Siedlungstypus weiter zu erhalten und zu entwickeln, wird die Höchstzahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf max. 2 beschränkt.

Das Baugebiet soll in 2 Abschnitten verwirklicht werden. Wobei der 1. Bauabschnitt ziemlich identisch mit der FINr 700 ist, der 2. Bauabschnitt eine Teilfläche mit 16000 m² aus FINr 699 darstellt. Beide Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Die Finanzierung der Erschließungs- und Folgekosten ist durch Anliegerbeiträge, sowie Haushaltsmittel der Gemeinde gedeckt.

Erschließungskosten nach BauGB

1. Erwerb öffentlicher Flächen	330 000.- DM
2. Straßen, Straßenbeleuchtung, Kanal Brauchwasser und Bepflanzung	870 000.- DM

	1 200 000.- DM
	=====

Die Gemeinde trägt gemäß Satzung 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Flächenbilanzierung

	ha	%
1. Gesamtfläche	2,96	100
a) öffentliche Verkehrsflächen	0,29	9,8
b) öffentliche Grünflächen	0,37	12,5
c) Nettobauland	2,30	77,7

Wohnungserhebung

1. Einzelhäuser	21	21 WE
2. davon mit Einlieger	10 (geschätzt)	10 WE
3. Doppelhaushälften	16	16 WE

		47 WE

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan "Drahtschneider" der Gemeinde Brunnen

Hinweise

- (1) Bäume im öffentlichen Straßenraum:
Heimische Arten, durchmischt
Kronenwahl nach Standort
- (2) Öffentliche Verkehrsflächen:
Fahrspuren geteert, Lichtraumprofil in Schotterrasen,
Entwässerung in Granitgroßpflasterrinnen, 2-zeilig,
Platzbereiche Schotterrasen, Ränder und Abgrenzungen in Granit-
großpflaster 1-Zeilem.

- (3) Stromversorgung:

Für die Sicherstellung der Stromversorgung gilt folgendes:

Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Isar - Amperwerke AG angeschlossen. Die Hauptkabel werden im Randbereich des Straßenraumes, unmittelbar an den Grundstücksgrenzen verlegt. Die Einführung der Anschlußkabel in die Gebäude wird an den netztechnisch günstigsten Stellen, unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten, vorgenommen. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune, falls vorhanden, integriert, dh auf Privatgrund gestellt. Gleichzeitig mit der Planung des Bauvorhabens sollen sich die Grundstückseigentümer mit der zuständigen Stromversorgungs-Bezirksleitung in Verbindung setzen und die Zuleitung planen und absprechen.

- (4) Straßenbeleuchtung:

Die Straßenbeleuchtung wird mit halbhohen, maßstabsgerechten Leuchten ausgeführt (zB Albertslund - Standleuchte)

- (5) Denkmalschutz:

Bei unvermuteten Bodenfunden (zB Knochen, Scherben, Mauerreste) sind diese, ebenso wie der Fundort selbst, unverändert zu belassen, sowie unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen anzuzeigen.

aufgestellt

Ehekirchen, den 10.03.1997
28.07.1997

Gemeinde Brunnen

Bernardin M. Koppold Architekt

Bürgermeister Wenger