

Bebauungsplan `Gewerbering – Brunnen`



GEMEINDE BRUNNEN

- FASSUNG VOM 12. DEZEMBER 2012

Entwurfsverfasser:

BERATENDER INGENIEUR
DIPL. ING.(FH) MARTIN KÄSER
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
RAINER STRASSE 15A, 86676 BUCH
TEL. 08435/1487, FAX: 08435/1650
E-MAIL: KAESER-MARTIN@T-ONLINE.DE

GRÜNORDNUNG:

LANDSCHAFTSARCHITECT
DIPL. ING. ECKER
LENBACHPLATZ 16
86529 SCHROBENHAUSEN
TEL. 08252/81629, FAX. 08252/4362
E-MAIL: ECKER.ING@T-ONLINE.DE

GEMEINDE BRUNNEN

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
SCHROBENHAUSEN
HERZOGANGER 1
86529 SCHROBENHAUSEN
TEL. 08252/8951-0
FAX: 08252/51-50
E-MAIL : POSTSTELLE@VGEM-SOB.DE

G. Begründung

1. Planrechtliche Voraussetzungen

Der Gemeinderat beschloss in seiner Sitzung vom 10. Juli 2012 die Änderung und Erweiterung des Gewerbegebietes Brunnen.

Das Gebiet wird umgrenzt:

im Norden: von landwirtschaftlich genutzten Flächen

im Westen: von landwirtschaftlichen Hofstellen mit Wohnnutzung

im Süden: von der Ingolstädter Straße

im Osten: von landwirtschaftlichen Anbauflächen

2. Ziel der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des bisherigen Gewerbegebietes („Abschnitt I“) wird nach Osten hin – wie bereits bei der damaligen Aufstellung (1998/99) geplant –, erweitert („Abschnitt II“ – Änderung und Erweiterung), um der Nachfrage nach Baugrundstücken für gewerbliche Nutzung gerecht zu werden. Darüber hinaus werden aufgrund von Grunderwerbungen und geplanten Bauvorhaben die Rahmenbedingungen für die gewerbliche Nutzung verbessert.

Insbesondere werden die Baugrenzen, aufgrund des vorzunehmenden Rückbaus des Wendehammers sowie der östlichen Erweiterung, neu festgelegt und angepasst.

3. Lage und Größe des Baugebietes

Das Baugebiet liegt im nordöstlichen Bereich von Brunnen, etwa 700 m vom Ortskern entfernt.

Die Größe des gesamten Geltungsbereiches beträgt ca. 1,84 ha.

4. Beschaffenheit des Baugebietes

Das Baugebiet liegt gegenüber der Ingolstädter Straße um 1 m bis 2 m tiefer und ist in nordöstlicher Richtung zwischen 3 % und 5 % geneigt.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist (wie bisher) als Gewerbegebiet (GE), gemäß § 8 BauNVO (Bau-nutzungsverordnung) festgelegt.

6. Flächenzusammenstellung

6.1 Gesamtfläche 1,84 ha = (100 %)

6.2 Nettobauland (einschließlich privater Grünfläche Parzelle 5)

- Parzelle 1 (Flur-Nr. 342/3)	=	1.451 m ²
- Parzelle 2 (Flur-Nr. 342/2)	=	1.650 m ²
- Parzelle 3 (Flur-Nr. 342/3)	=	580 m ²
- Parzelle 4 (Flur-Nr. 342)	=	415 m ²
- Parzelle 5 (Flur-Nr. 342/4)	=	1.499 m ²
- Parzelle 6 (Flur-Nr. 340/2 + 340/Teilfläche)	=	3.389 m ²
- Parzelle 7 (Flur-Nr. 340/Teilfläche)	=	2.772 m ²
- Parzelle 8 (Flur-Nr. 340/Teilfläche)	=	1.567 m ²

Gesamt = 13.323 m² = ca. 1,33 ha (72,28 %)

6.3 Verkehrsflächen (einschließlich Anbindung Feldweg)

- Straße im Gewerbegebiet	=	3.056 m ²
- Anbindung Feldweg (Norden)	=	119 m ²

Verkehrsfläche, gesamt = 3.175 m² = ca. 0,32 ha (17,39 %)

6.4 Öffentliche Grünfläche

- nordwestliche Grünfläche	=	285 m ²
- südwestliche Grünfläche	=	158 m ²
- westliche Grünfläche der westlichen Zufahrt	=	72 m ²
- östliche Grünfläche der westlichen Zufahrt	=	382 m ²
- östliche Grünfläche	=	420 m ²
- nordöstliche Grünfläche	=	432 m ²
- Grünfläche entlang nördlicher Erschließungsstraße	=	134 m ²

Öffentliche Grünfläche, gesamt = 1.883 m² = 0,19 ha (10,33 %)

7. Erschließung des Baugebietes

Das Baugebiet wird über die zum Teil bereits hergestellte Erschließungsstraße („Gewerbering“) erschlossen.

Der bisherige Wendehammer wird zurückgebaut, die Ringstraße nach Osten verlängert und im Süden an die Ingolstädter Straße angebunden.

8. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung (Abschnitt II) wird durch Anschluss an die Wasserversorgung der Arnbachgruppe durchgeführt.

9. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung (Abschnitt II) wird durch Anschluss an die bestehende Ortskanalisation der Gemeinde Brunnen durchgeführt.

10. Stromversorgung

Die Stromversorgung für den Abschnitt II wird durch die e-on Bayern AG sichergestellt.

11. Müllbeseitigung

Die Beseitigung des häuslichen Abfalls wird durch den Landkreis Neuburg-Schrobenhausen sichergestellt.

12. Kosten der Erschließung**12.1 WEGE, STRABEN, PLÄTZE****12.1.1 Fahrbahnen mit Asphaltbelag**

einschließlich Einmündungstrichter, Unterbauten und dgl., Geländeabtragungen, notwendige Aufschüttungen, Hangsicherung und dgl.

ca. 2.100 m² x 75,-- €/m² = 157.500,-- €

12.1.2 Parkstreifen, Pflaster mit offener Rasenfuge / Rasengitter

einschließlich Geländeabtrag und -aufschüttungen

ca. 1.000 m² x 80,-- €/m² = 80.000,-- €

12.1.3 Straßeneinläufe

ca. 10 Stck. x 500,-- €/Stck. = 5.000,-- €

12.1.4 Großsteinpflaster Granit, einzeilig

einschließlich Erdarbeiten, Betonfundamente

ca. 200 m x 35,-- €/m = 7.000,-- €

12.1.5 Großsteinpflaster Granit, zweizeilig

einschließlich Erdarbeiten und dgl.

ca. 200 m x 50,-- €/m = 10.000,-- €

12.1.5	<u>Tiefbordsteine, Beton</u> einschließlich Fundamentbeton und Erdarbeiten		
	ca. 500 m x 27,-- €/m	=	13.500,-- €
12.1.6	Sonstiges / Hangsicherung / Rundung	=	7.000,-- €
<hr/>			
12.1	Gesamt netto, Wege, Straßen, Plätze	=	280.000,-- €

12.2. ABWASSERBESEITIGUNG

12.2.1	<u>Herstellungskosten Hauptstrang (DN 300/400)</u> einschließlich Erdarbeiten, Schachtbauwerke, Unterquerungen Straßenaufbrüche und dgl.		
	ca. 200 m x 270,-- €/m	=	54.000,-- €
12.2.2	<u>Grundstücksanschlüsse</u> einschließlich Hausanschlusschächte und Anschlussleitungen DN 150		
	ca. 3 Stck. x 2.900,-- €/Stck.	=	8.700,-- €
12.2.3	Sonstiges / Rundung	=	7.300,-- €
<hr/>			
12.2	Gesamt netto, Abwasserbeseitigung	=	70.000,-- €

12.3 GRÜNORDNERISCHE UND LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE MAßNAHMEN

Bepflanzung des Straßenraumes und der öffentlichen Grünflächen

12.3.1	<u>Bäume im Straßenbereich*</u> Qualität 3 x v StU 14 – 16		
	16 Stck. x 150,-- €/Stck.	=	2.400,-- €*
12.3.2	<u>Laub- und Obstbäume*</u> Qualität 3xv StU 12-14		
	13 Stck. x 70,-- €/Stck.	=	910,-- €*
12.3.3	<u>Obstbäume in Obstwiese</u> StU 10 – 12		
	10 Stck. x 50,-- €/Stck.	=	500,-- €

12.3.4	<u>Wiesenansaat</u>		
	600 m² x 0,50 €/m²	=	300,-- €
12.35	<u>Hecke am Ortsrand</u>		
	140 m² x 5,-- €/m²	=	700,-- €
12.3.7	Sonstiges / Unvorhergesehenes / Rundung	=	1.190,-- €
<hr/>			
12.3	Gesamt netto, grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen	=	6.000,-- €

*umfasst z.T. auch Gehölzstandorte, die bereits bepflanzt wurden; im Zuge der Pflanzmaßnahme sollte überprüft werden, ob einzelne Gehölze u.U. ersetzt werden sollten

12.4 STRAßENBELEUCHTUNG

Gesamt ca. 6 Stck. x 2.500,-- €/Stck.	=	15.000,-- €
---------------------------------------	---	-------------

12.5 WASSERVERSORGUNG

12.5.1 Herstellungsbeiträge je m² Nettobaulandfläche

13.323 m² x 0,65 €/m²	=	8.659,95 €
-----------------------	---	------------

12.5.2 Herstellungsbeitrag je Anschluss

ca. 3 Stck. x 500,-- €/Stck.	=	1.500,-- €
------------------------------	---	------------

12.5.3	Sonstiges / Rundung	=	840,05 €
--------	---------------------	---	----------

12.5	Gesamt, netto, Wasserversorgung	=	26.000,-- €
-------------	--	----------	--------------------

12.6 VORAUSSICHTLICHE GESAMTHERSTELLUNGSKOSTEN

- Wege, Straßen, Plätze	=	280.000,-- €
- Abwasserbeseitigung	=	70.000,-- €
- Grünordnerische Maßnahme	=	6.000,-- €
- Straßenbeleuchtung	=	15.000,-- €
- Wasserversorgung	=	26.000,-- €
<hr/>		
Voraussichtliche Gesamtherstellungskosten, netto	=	397.000,-- €

BUCH, DEN

BERATENDER INGENIEUR MARTIN KÄSER

BRUNNEN DEN

1. BÜRGERMEISTER WAGNER, GEMEINDE BRUNNEN