B E G R U E N D U N G zum Bebauungsplan
Hohenried-Schusterberg, 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 Hohenried, direkt angrenzend an die in den 60er Jahren entstandene Wohnsiedlung mit direkter Verbindung zum gewachsenen Ortskern. Das Gebiet wird ansonsten begrenzt von landwirtschaftlich genutzter Feldflur und deren Wirtschaftswegen.

Durch die bestehende Gemeindeverbindungsstraße Waldstraße wird das geplante Baugebiet an den Ortskern angebunden.
Das nach Norden leicht 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 zu ergreifen.

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

Begründung des Standortes
Die vorgesehen Planung wurde aus dem Flächennutzungsplanentwurf der Gemeinde Brunnen entwickelt.
Sie liegt sehr günstig zum gewachsenen Ort Hohenried.

Leitgedanken der Planung
Über eine Anliegerstraße kommt man in das Baugebiet von der bestehende Straßenführung, der Waldstraße. Das enge Straßenprofil wird von einem Pflanz- bzw Parkstreifen begleitet, der, wie der gegenüberliegende schmale Grünstreifen mit Schotter befestigt ist. Diese sind befahrbar und lassen einen spärlichen Bewuchs zu.

Auf einen Kinderspielplatz wird aufgrund des großzügig angelegten öffentlichen Grünstreifens entlang zweier Seiten verzichtet.
Die Anordnung der Hauskörper versucht ohne große Gestik Abwechslung zu schaffen und sparsam durch gute Ausnützbarkeit mit dem Bauland umzugehen (Versuch der Anordnung möglichst ebenmäßiger Grundstücke), ohne in die ungegliederte Reihung bestehender Wohngebiete zu verfallen.

Mit der Abgrenzung zur anschließenden freien Landschaft und den Ackerflächen durch öffentliche Grünflächen und den angrenzenden privaten Obst- und Ziergärten wird ein alten Ortsrändern ähnlicher (Obstbäume und lebende Zäune) Abschluß hergestellt werden.

B E G R U E N D U N G zum Bebauungsplan
Hohenried-Schusterberg, der Gemeinde Brunnen

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.

Die für das gesamte Wohngebiet geltende Wohneinheitenregelung wird deshalb vorgenommen, damit der dörfliche Charakter des Ortes Hohenried erhalten und eine zu massive Bauweise vermieden wird. Auch das Verkehrsaufkommen, sowie die Zahl der Stellplätze wird damit gering gehalten. **(Bescheid LRA v. 27.10.95)**

Der großzügig bemessene Grünstreifen im Westen dient nicht zuletzt als ausreichender Abstand im Sinne von § 1 Abs 5 Ziff 1 BauGB zwischen Bebauung und dort bewirtschaftetem Hopfengarten.
Auf eine Minimierung des Abstandes auf 25 m, der laut Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 15.12.1993 AZ 730-7343 möglich wäre, wird verzichtet, da die darin geforderte dichte Bepflanzung nach Pflanzvorschlag in Höhe der Hopfengerüste zum Zeitpunkt der Verwirklichung des Neubaugebietes nur schwer und dann nur mit enormem finanziellen Aufwand zu verwirklichen wäre.

Der südliche Grünstreifen soll in seiner Gestaltung und Oberflächenmodellierung so angelegt werden, daß evtl von den angrenzenden Flächen abfließendes Oberflächenwasser gesammelt und in Mulden zur westlichen Grünfläche geleitet werden kann, um dort zu versickern.

Sollte der Hopfengarten aufgegeben werden, könnte die Abstandsgrünfläche über die geplante Stichstraße an das vorhandene Straßennetz angebunden und bebaut werden.
Bei einer späteren Bebauung der jetzigen Grünfläche zum Hopfengarten wird ein entsprechendes Änderungsverfahren unter Berücksichtigung einer ausreichenden Ortsrandeingrünung in disem Bereich durchgeführt.
Hierzu ist ein Bebauungsplan-Änderungsverfahren erforderlich (Bescheid LRA ND-SOB v 27.10.1995).

Erschließungskosten nach BauGB

1. Erwerb öffentlicher Flächen	240 000.- DM
2. Straßen, Straßenbeleuchtung, Kanal Brauchwasser und Bepflanzung	320 000.- DM
	560 000.- DM

Die Gemeinde trägt gemäß Satzung 15 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

B E G R U E N D U N G zum Bebauungsplan
Hohenried-Schusterberg, der Gemeinde Brunnen

Flächenbilanzierung

	ha	%
1. Gesamtfläche	1.86	1ØØ
a) öffentliche Verkehrsflächen	Ø.19	1Ø.Ø
b) öffentliche Grünflächen	Ø.62	33.5
c) Nettobauland	1.Ø5	56.5

Wohnungserhebung

1. Einzelhäuser	9	9 WE
2. davon mit Einlieger 2 (geschätzt)		2 WE
3. Doppelhäser	6	12 WE
4. davon mit Einlieger 2 (geschätzt)		2 WE
		25 WE

aufgestellt

Ehekirchen, den Ø1.7.1994

Bernardin M. Koppold Architekt

Gemeinde Brunnen

Bürgermeister Kopold

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 Granitgroßpflaster 1-Zeilern.

(3) Straßenbeleuchtung:
Halbhohe, maßstabsgerechte Leuchten (zB Albertslund - Standleuchte)