

Gemeinde Waidhofen
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Begründung

zum Bebauungsplan Rachelsbach-Grundäcker II der Gemeinde Waidhofen
in der Fassung vom 08.12.95

Anlagen: Übersichtsplan M 1 : 5000
 Übersichtsplan ca. Grundstücksgrößen M 1:1000
 Schallschutzgutachten Fa. Niggli + Partner Bauingenieure GmbH v. 20.09.94

Planung

Bayerische Landessiedlung GmbH
Widenmayerstraße 3, 80538 München

1. Städtebauliche Situation

Das Planungsgebiet mit einer Fläche von rd. 2,0 ha liegt unmittelbar südlich der Bundesstraße B 300 und grenzt westlich an die Ortschaft Rachelsbach an. Mit dem Bebauungsplan wird der zweite Abschnitt des im Entwurf des Flächennutzungsplanes dargestellten Wohnbaugebietes Grundäcker realisiert.

Die Topographie des Baugebietes ist geprägt von einer Hanglage mit nach Norden und Osten auslaufendem Gefälle. Entsprechend ist das Baugebiet von Norden und Osten sehr gut einsehbar.

Die Ortsmitte Waidhofen wird nach dem beabsichtigten kreuzungsfreien Ausbau der Bundesstraße B 300 über eine Fußgängerunterführung in Verlängerung der Bachstraße sowie über die Überführungen der Kreisstraße ND 9 und ND 10 erreichbar sein. Die Entfernung zur Ortsmitte beträgt ca. 400 Meter.

Die Einrichtungen des öffentlichen und privaten Bedarfs (Nahbereich) sind in Waidhofen vorhanden.

2. Anlaß der Planung; planungsrechtliche Situation

Anlaß der Planung ist die Nachfrage einheimischer Bauwilliger nach Bauland. Die Bauparzellen im Bereich des Bebauungsplanes Rachelsbach-Grundäcker I, rechtskräftig 1994, sind sämtlich vergeben. Die nunmehr überplanten Flächen stehen größtenteils im Eigentum der Gemeinde Waidhofen, so daß von einer bedarfsgerechten und zügigen Umsetzung der Planung ausgegangen werden kann.

Der Flächennutzungsplan mit eingearbeitetem Landschaftsplan befindet sich derzeit in Aufstellung. Der Bebauungsplan Rachelsbach-Grundäcker II wird parallel zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Das Planungsgebiet ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Es wird davon ausgegangen, daß bis zur Genehmigung des Bebauungsplanes der Flächennutzungsplan zumindest die Planreife erreicht hat.

3. Geplante bauliche Nutzung

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Geplant sind 13 Einzelhaus- und 2 Doppelhausparzellen.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt nach dem Parzellierungsvorschlag des Bebauungsplanes ca. 747 qm.

Das Nettobauland umfaßt rund 1,3 Hektar, die Fläche für öffentliche Verkehrs- und Grünflächen, einschließlich der Bedarfsfläche für den geplanten Ausbau der B 300, umfaßt ca. 0,7 ha, das sind ca. 36 % des Bruttobaulands.

Auflage des Genehmigungsbescheides des LRA ND-SOB vom 06.03.1996, Az. 610-3/2:

„Eine für das Wohngebiet geltende Wohneinheitenregelung wird vorgenommen, um den dörflichen Charakter des Ortes Rachelsbach zu erhalten und eine zu dichte Bebauung zu vermeiden. Auch das Verkehrsaufkommen und die Zahl der Stellplätze (Versiegelung des Bodens) wird damit geringer gehalten.“



4. Erschließung und Infrastruktur

4.1 Straße

Die Verkehrserschließung des Baugebietes erfolgt über eine Wohnstraße als Spange zwischen der Erschließungsstraße des I. Bauabschnittes und der mit dem Ausbau der B 300 durch die Straßenbauverwaltung neu herzustellende Gemeindestraße Rachelsbach - Ortsmitte.

Nach bisheriger Planung, nachrichtlich dargestellt im Bebauungsplan Rachelsbach-Grundäcker I, war die Lage der Gemeindestraße nördlich, das heißt außerhalb des Lärmschutzwalls an der B 300 vorgesehen, insbesondere aus Gründen des Immissionsschutzes (Durchgangsverkehr, landwirtschaftl. Verkehr). Nach der nun vorliegenden Planung ist die Gemeindestraße südlich des Lärmschutzwalls, das heißt innerhalb des Baugebietes festgesetzt, und kann somit auch Erschließungsfunktion übernehmen.

Die GVS Rachelsbach-Ortsmitte wird voraussichtlich frühestens in 5 Jahren hergestellt. Die Erschließung der Grundstücke Nrn. 7 bis 10 wird bis dahin durch eine provisorische Straße sichergestellt.

Die Ausbaubreite der Wohnstraße ist mit 3,50 m Fahrbahn und beidseitig 0,75 m Randstreifen als Schotterrasen festgesetzt.

4.2 Kanal und Wasser

Die Gemeinde verfügt über eine zentrale Kläranlage am nördlichen Ortsrand. Die Kläranlage ist auf eine Belastung von 2.000 EGW ausgerichtet und somit noch ausreichend aufnahmefähig.

An den bereits in der geplanten GVS Rachelsbach-Ortsmitte liegenden Kanal zur Entwässerung des I. Bauabschnittes kann angeschlossen werden

Die Versorgung mit Trinkwasser ist sichergestellt über die zentrale Trinkwasserversorgung des Zweckverbandes Paartalgruppe.

4.3 Lärmschutz

Aufgrund der Lage unmittelbar südlich an der B 300 wurde zum Bebauungsplan ein Schallschutzgutachten erstellt. Die B 300 weist im Bereich Waidhofen eine Verkehrsfrequenz von 10.036 Kfz/ Tag, darunter 1.409 Schwerverkehrsfahrzeuge auf (gem. Zählung Straßenbauamt Ingolstadt in 1993). Die der Berechnung zugrundeliegende Prognose 2005 geht von einer Frequenz von 11.500 Kfz/ Tag und 15% LKW-Anteil aus.

Das Gutachten des Ingenieurbüros Niggli+Partner, Ottobrunn kommt zu dem Ergebnis, daß die Orientierungswerte der DIN 18005 in Teilbereichen des Baugebiets überschritten werden.

Eine Überschreitung, im Dachgeschoßbereich und auch im Erdgeschoßbereich, wird vor allem für die erste Häuserreihe an der B 300 errechnet. Bei den übrigen Grundstücken werden die Orientierungswerte mit geringfügigen Ausnahmen eingehalten. Hierbei ist der von der Gemeinde bereits errichtete Lärmschutzwall mit einer Höhe von ca. 4,0 über Gelände bereits berücksichtigt. Dieser ist im Hinblick auf den Lärmschutz kaum wirksam, da die Krone rd. 20 m von der Fahrbahnkante B 300-neu zurückgesetzt ist. Die Abstandsfläche zwischen B 300-neu und Lärmschutzwall

wird vom Straßenbaulastträger B 300 zur Durchführung von Wartungs- und Pflegearbeiten benötigt.

Entsprechend der Empfehlungen der Gutachter wird deshalb der Lärmschutzwall durch Errichtung einer Lärmschutzwand auf der Krone auf 6 m über Gelände erhöht. Die Wand wird aus gestalterischen Gründen beidseitig hinterpflanzt. Die Orientierungswerte können somit für die 2. Häuserreihe zur B 300 eingehalten werden, die Abschirmwirkung für den Erdgeschoßbereich der 1. Häuserreihe wird deutlich verbessert, so daß auch hier die Überschreitung der Orientierungswerte nur noch geringfügig ist.

Zur Reduzierung der seitlich von Osten einfallenden Schallemissionen ist im Bebauungsplan die Verlängerung des Lärmschutzwalls um ca. 70 m über das Baugebiet hinaus nach Osten festgesetzt. Die Verlängerung ist jedoch erst mit der Erschließung des voraussichtlichen III. Bauabschnittes vorgesehen. Vor Durchführung des vorgesehenen Ausbaus der B 300 wäre die Verlängerung des Walls auch kaum wirksam, da die geplante Neutrassierung der B 300 gegenüber der jetzigen Trasse wesentlich nach Süden verschwenkt, somit der Wall bis dahin bis zu 30 m südlich der Fahrbahn B 300-alt zu liegen käme.

Die in westlicher Verlängerung des Baugebietes entlang der B 300 festgesetzte Lärmschutzwand ist aus der Ausbauplanung B 300 übernommen und wird vom Straßenbaulastträger B 300 im Zuge des Ausbaus der B 300 hergestellt.

Ergänzend zu den genannten Lärmschutzmaßnahmen sind für die in erster Linie betroffenen Grundstücke Nrn. 3 bis 10 passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt (Festsetzung Nr. 2.9).

Zur Verbesserung der Schallabschirmung ist für die Baugrundstücke 7 bis 10 festgesetzt, daß die Räume zwischen den Hauptgebäuden zwingend durch Nebengebäude und Garagen geschlossen werden müssen. Zugleich sind hier Nebengebäude über 50 m² als Grenzanbau zugelassen. Um die zusammenhängende Bebauung sicherzustellen, sind für die Garagenstandorte Baulinien festgesetzt. Für die Hauptgebäude sind Baulinien nicht festgesetzt, um den Bauherrn zu ermöglichen, durch Zurücksetzen der Hauptgebäude hinter die Garagen und Nebengebäude Schallschutz und Belichtung an den Gebäudeseiten zu verbessern.

5. Grünordnung

Die Durchgrünung der privaten Flächen wird im wesentlichen mittels textlicher Festsetzung, bezogen auf die Grundstücksfläche geregelt.

Anpflanzungen auf Privatgrund sind darüberhinaus am westlichen Rand des Baugebiets als Grünstäure zur Ortsmitte Rachelsbach sowie am östlichen Rand des Baugebietes zwecks Gestaltung des vorübergehend neuen Ortsrandes festgesetzt.

Zwecks Durchgrünung des Straßenraums sowie der nördlich am Baugebiet vorbeiführenden neu auszubauenden Gemeindeverbindungsstraße sind Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken festgesetzt.

6. Erschließungskosten

6.1 Erschließungskosten nach § 127 BauGB

Grunderwerb	nicht berechnet		DM -,-
Herstellungskosten GVS	nicht berechnet (SBA)		DM -,-
Herstellungskosten Wohnstraße und Fußwege	2.000 qm á DM 160,-	DM 320.000,-	
Aufschütten und Verdichten Lärmschutzwall	nicht berechnet		DM -,-
Lärmschutzwand	110 lfd. m * 2,0 m = 220 qm á DM 300,-/ qm	DM 66.000,-	
Bepflanzung öffentl. Grünflächen/ Lärmschutzwall	1.900 qm á DM 20,-	DM 38.000,-	
Planung und Bauleitung	8 % aus DM 424.000,-	DM 33.920,-	
<hr/>			
Summe		DM 457.920,-	

6.2 Kanal (Trennsystem)

180 lfd. m	á DM 650,-	DM 117.000,-
Hausanschlüsse		DM 50.000,-
Planung und Bauleitung	8% aus DM 167.000,-	DM 13.360,-
<hr/>		
Kanal		DM 180.360,-

6.3 Wasser

290 lfd. m	á DM 200,-	DM 58.000,-
Hausanschlüsse		DM 25.000,-
Planung und Bauleitung	8 % aus DM 83.000,-	DM 6.640,-
<hr/>		
Wasser		DM 89.640,-

6.4 Summe 6.1 - 6.3

DM 727.920,-

6.5 Erschließungskosten pro qm Nettobauland

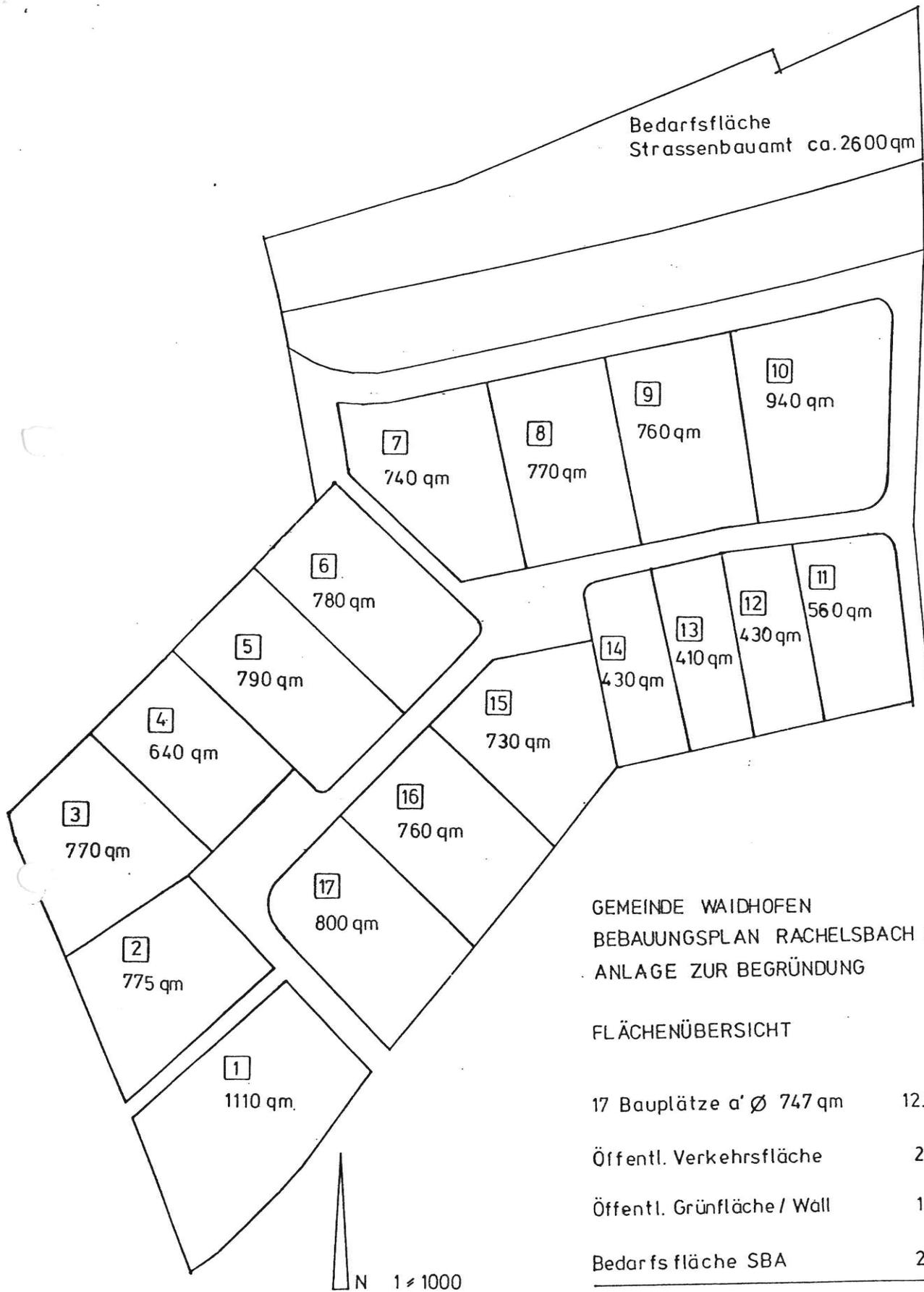
Grunderwerb öffentliche Flächen	nicht berechnet	DM -,-/qm
Erschließung nach § 127 BauGB		DM 36,-/qm
Kanal		DM 14,-/qm
Wasser		DM 7,-/qm
<hr/>		
Gesamt		DM 57,-/qm

München, den 12.12.95
BAYERISCHE LANDESSIEDLUNG GMBH

[Handwritten Signature]
Entwurfsverfasser

Waidhofen den 19. DEZ. 1995
GEMEINDE Waidhofen

[Handwritten Signature]
PLOCKL, 1. Bürgermeister



Bedarfsfläche
Strassenbauamt ca.2600qm

GEMEINDE Waidhofen
BEBAUUNGSPLAN RACHELSBACH GRUNDÄCKER II
ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG

FLÄCHENÜBERSICHT

17 Bauplätze a' Ø 747 qm	12.700 qm	64 %
Öffentl. Verkehrsfläche	2.600 qm	13 %
Öffentl. Grünfläche / Wall	1.900 qm	10 %
Bedarfs fläche SBA	2.600 qm	13 %
	19.800 qm	100%