

GEMEINDE SCHEMMERHOFEN
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN: - Entwurf -

" OBERER SCHLEIFWEG " GEMEINDETEIL ALTHEIM

I. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

1. Erfordernis der Planaufstellung

Im Interesse der Gemeinde, sowie privaten Grundstücksbesitzern und einer städtebaulich geordneten Abrundung der vorhandenen Bebauung, ist es notwendig diesen Bebauungsplan aufzustellen. Darüber hinaus soll dem überall spürbaren Mangel an Bauland Rechnung getragen werden.

2. Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Das Plangebiet wird entsprechend dem Flächennutzungsplan (gen. 20.12.1983 Az.) entwickelt, und rundet die vorhandene Bebauungsstruktur ab. Allerdings bedarf es einer Erweiterung des Flächennutzungsplanes nach Süden. Für die Realisierung der Planziele ist gemäß § 9 (1) BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Im nördlichen Bereich wird ein bestehender Bebauungsplan "Am Oberen Schleifweg" (genehmigt vom 24.12.1964) aufgehoben und neu überplant.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen

Geltungsbereichs

Die Flächen im Plangebiet sind zu 80% unbebaut und befinden sich im Grundbesitz privater Eigentümer und der Gemeinde Schemmerhofen. Im Nordwesten und Norden schließt bestehende Bebauung an. Im Süden, Südosten und Westen werden die Grundstücke landwirtschaftlich genutzt.

5. Erschließung und Versorgung

Die Erschließungsflächen sollen zum Teil als "Verkehrsberuhigte Zone" (Wohnumfeldgestaltung) angelegt werden. Der ruhende Verkehr ist auf dem Baugrundstück unterzubringen. Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist gewährleistet. Der Wasserhochbehälter befindet sich auf einer Höhe von N 563.0 m ü. NN. (HB Schemmerhofen) Die Erdgeschossfußbodenhöhen der höchstgelegenen Gebäude liegen bei ca. 548,00 m ü. NN. Ab einer Erdgeschossfußbodenhöhe über 535.00 ist mit einem schwachen Wasserdruck zu rechnen, daher ist für diese Gebäude eine separate Druckerhöhungsanlage vorzusehen.

Die Brandbekämpfung muß mittels eines Löschfahrzeuges

TLF 16 (26,6 l/s) möglich sein.
Die Gemeinde besitzt eine Sammelkläranlage.

6. Bauliche und sonstige Nutzung

Entsprechend dem Planungsziel, wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3, Satz 1,3,4,5 sind nicht zulässig.

In Anpassung an die vorhandene Bebauungsstruktur wird von einer mittleren Nutzungsdichte ausgegangen. Der Bebauungsplan setzt deshalb Einzelhäuser mit einer Zulässigkeit von höchstens II Vollgeschossen (I + I im UG oder DG) fest.

Im nordöstlichen Bereich ist eine Fläche für Gemeinbedarf zur Erstellung eines Kindergartens vorgesehen.

An der Süd-, Ost- und Westseite setzt der Bebauungsplan Grünstreifen mit Bepflanzung fest, die das Wohngebiet abschließen und in die Landschaft einbinden sollen.

II. KOSTEN UND FINANZIERUNG

7. Finanzierung

Zur Deckung der Kosten für die Erweiterung der Erschließungsanlagen werden Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des BauGB und der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen, in der jeweils gültigen Fassung erhoben. Die Restkosten werden mit Hausmitteln finanziert.

III. BEABSICHTIGTE MASSNAHMEN

8. Bodenordnungsmaßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung bzw. Grenzregelung sowie die Erschließung bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

9. Planverwirklichung und Folgeverfahren

Die Verwirklichung des Planes ist für die Jahre 1991 - 1994 vorgesehen.

Folgeverfahren sind nicht notwendig, da die erforderlichen Einrichtungen ausreichend in der Gemeinde vorhanden sind.

10. Diese Begründung wird dem obengenannten Bebauungsplanentwurf ohne Bestandteil desselben zu sein, beigelegt.

Entwurf anerkannt: 17.07.1990
Der Gemeinderat
Schemmerhofen, den ____ . ____ . ____



[Handwritten Signature]
(Bürgermeister)