

*Begründung*

EXEMPLAR DER  
REGIERUNG VON OBERBAYERN  
Sg 801 - Pflanzenrolle -

*EL*

STADT BEILNGRIES

BEBAUUNGSPLAN *Nr. 27*  
'KOTTINGWORTH - WINTERLEITE II'

**BEGRÜNDUNG**  
**ZUM BEBAUUNGSPLAN „KOTTINGWÖRTH - WINTERLEITE II“**  
**DER STADT BEILNGRIES**

**Eberhard von Angerer, Dipl. Ing., Architekt, Regierungsbaumeister,  
Lohensteinstraße 22, 81241 München, Tel.: 089/561602, Fax: 561658**

## 1. Rahmenbedingungen

### 1.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Süden des Dorfes Kottingwörth und bildet den nordöstlichen Ortsrand der kleineren Neubausiedlung "Kottingwörth - Winterleite I".

Die Entfernung zur Ortsmitte beträgt ca. 350 m.

Im Norden grenzt das Planungsgebiet z.T. an die Überschwemmungsgrenze der Altmühl. Im Süden liegt zwischen dem Planungsgebiet und der bestehenden Bebauung noch ein schmaler unbebauter Ackerstreifen. Im Osten und Westen geht das Planungsgebiet in die freie Landschaft über.

Das Planungsgebiet fällt um ca. 2 m leicht nach Norden ab. Neben einem an der Kreisstraße befindlichen erhaltenswerten Laubbaum sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Gehölze vorhanden.

### 1.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes

Die Stadt Beilngries stellt derzeit einen neuen Flächennutzungsplan auf. Das Planungsgebiet ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

### 1.3 Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von Westen über eine bereits bestehende Erschließungsstraße, die im Norden in die Kreisstraße EI 24 einmündet.

### 1.4 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung im Planungsgebiet erfolgt über die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Beilngries.

Die Wasserversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Wassergruppe Wolfsbuch - Paulushofen.

Das Gebiet wird von der Energieversorgung Ostbayern AG mit Strom versorgt. Falls neben den am Rand des Gebietes liegenden Trafostationen noch zusätzliche Transformatoren innerhalb des Baugebietes notwendig werden, sollten diese im baulichen Zusammenhang mit den Garagen errichtet werden oder dem Charakter der umliegenden Bebauung entsprechen.

Die Müllbeseitigung in Kottingwörth erfolgt durch den Landkreis Eichstätt.

Der Kindergarten befindet sich in Töging in einer Entfernung von ca. 3 km, die weiterführenden Schulen befinden sich ebenso wie alle anderen Gemeinbedarfseinrichtungen im ca. 4 km entfernten Hauptort Beilngries.

## 2. Ziel und Zweck der Planung

Die erste Erweiterung des Ortsteiles Kottlingwörth erfolgte unter anderem im Baugebiet "Winterleite I". Nachdem in diesem Baugebiet die Grundstücke zwischenzeitlich weitgehend bebaut sind, war es der Stadt Beilngries möglich, das im Nordosten angrenzende Grundstück zu erwerben. Mit der Planung des Baugebietes sollten kostengünstige Grundstücke für die einheimische Bevölkerung bereitgestellt werden.

## 3. Städtebauliches Konzept

### 3.1 Grundgedanken

Da das Planungsgebiet nach Norden hin den endgültigen Ortsrand der Neubausiedlung in Kottlingwörth darstellt, wurden die Gebäude auf dem nur 50 m breiten Grundstücksstreifen so gruppiert, daß ein geschwungener Straßenverlauf möglich wurde. Wegen der Ortsrandlage sind im Baugebiet nur Gebäude mit einem Vollgeschoß und einem ausbaubaren Dachgeschoß vorgesehen. Zum Ortsrand hin stehen die Gebäude traufständig.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Stichstraße, die im Westen an die bestehende Erschließungsstraße angeschlossen wird. Von dem im Osten liegenden Wendeplatz aus besteht eine Notausfahrt zur Kreisstraße hin. Für Fußgänger und Radfahrer ist dieser Weg immer befahrbar. Die Erschließungsstraße soll als sog. "ländliche Erschließungsstraße" ausgebaut werden.

Hierunter ist eine ca. 4,50 m bis 5,00 m breite Straße ohne Gehweg zu verstehen. Anstelle der sonst üblichen Gehwege wird die Straße, wie es in ländlichen Ortsteilen wie Kottlingwörth üblich ist, von Grünstreifen begleitet. Durch diese Gestaltung und durch die kurvige Führung der Straße werden die Autofahrer in dieser wenig befahrenen Anliegerstraße zum Langsamfahren veranlaßt. Durch die Einbeziehung nicht eingezäunter Vorgärten kann eine großzügige Straßenraumgestaltung erreicht werden. Der am Ende der Straße liegende Wendeplatz soll so gestaltet werden, daß er auch Kindern die Möglichkeit zum Spielen gibt.

Zur Grünordnung des Baugebietes wurde am Ortsrand eine dichte Bepflanzung mit heimischen Laub- und Obstbäumen in den Privatgrundstücken im Bebauungsplan festgesetzt. Es ist beabsichtigt, daß die Gemeinde im Zuge der Erschließung auch die Ortsrandbepflanzung auf den privaten Grundstücken vornimmt und erst dann die Grundstücke an die einheimischen Bauwerber weiterveräußert. Die Grünordnung im Inneren des Baugebietes ist dadurch geprägt, daß bei jedem Haus ein entsprechender Hausbaum gepflanzt werden soll. Ferner ist durch eine entsprechende Festsetzung sichergestellt, daß auch die Privatgrundstücke im Inneren des Baugebietes mit heimischen Laubbäumen begrünt werden. Die größere Wendeplatte soll mit einem hochstämmigen Laubbaum überstellt werden.

### 3.2 Art und Maß der Nutzung

Das gesamte Planungsgebiet wurde als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschößflächenzahl von 0,35 festgesetzt.

### 3.3 Flächenbilanz und bauliche Nutzung

Bruttobauand (Geltungsbereich): 1,93 ha = 100 %

davon entfallen auf:

Nettobauand: 1,28 ha = 66 %

Verkehrsflächen und Grünflächen: 0,65 ha = 34 %

Zahl der Wohneinheiten:

Freistehende Einfamilienhäuser 14

Bei einer durchschnittlichen Belegung der Einfamilienhäuser von 3 Personen pro Haus ist demnach im Planungsgebiet Raum für ca. 40 Bewohner.

## 4. Realisierung

### 4.1 Bodenordnende Maßnahmen

Da sich der Großteil des Planungsgebietes im Eigentum der Stadt Beilngries befindet, sind bodenordnende Maßnahmen nicht notwendig.

### 4.2 Erschließungskosten

Überschlägige Ermittlung des Erschließungsaufwandes nach § 127 und § 128 BauGB:

#### a) Verkehrsflächen (Wohnstraßen, Fußwege und Straßenbegleitgrün)

Die Kosten pro qm beinhalten Grunderwerb, Erdbau, Entwässerung, Randeinfassung, Schwarzdecken und Begrünungen.

ca. 1 800 qm à DM 220,--/qm = DM 396 000,--

b) Straßenbeleuchtung

ca. 7 Stück à DM 3 500,-- = DM 24 500,--

c) Summe = DM 420 500,--

d) davon Anteil der Stadt Beilngries (10 %) = DM 42 050,--

e) umzulegender Anteil = DM 378 450,--  
=====

Sonstige Erschließungskosten (umzulegen nicht nach BauGB, sondern nach Abgabensatzung):

1. Wasserversorgung

ca. 260 lfm à DM 180,-- = DM 46 800,--


2. Abwasserkanal

ca. 260 lfm à DM 250,-- = DM 65 000,--

3. Summe = DM 111 800,--  
=====

München, 08. Januar 1986  
geändert, 08. Januar 1992  
09. Februar 1995

Beilngries, 08. Januar 1986  
geändert, 08. Januar 1992  
09. Februar 1995

  
.....  
E. v. Angerer

  
.....  
~~Muschawek 1. Bürgermeister~~

**Franz X. Uhl**  
**1. Bürgermeister**