

EXEMPLAR DER
REGIERUNG VON OBERBAYERN
Sg 301 - Flanzstraße -

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN "AM MAIN-DONAU-KANAL"
DER STADT BEILNGRIES

Eberhard von Angerer, Dipl.Ing., Architekt, Regierungsbaumeister,
Am Knie 11, 81241 München, Tel. 089/83 39 09, Fax 089/834 28 67

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Norden der Stadt Beilngries im Bereich eines bereits bestehenden Mischgebietes an der Bundesstraße B 299.

Die Entfernung zur Stadtmitte beträgt ca. 1000 m.

Im Norden grenzt das Planungsgebiet an die Betriebszufahrt der Hafenanlage Beilngries. Im Osten und Süden liegt das Planungsgebiet an der Bundesstraße B 299, teils getrennt durch öffentliche Grünflächen. Im Westen führt der tieferliegende Main-Donau-Kanal am Planungsgebiet vorbei.

Das Planungsgebiet fällt um ca. 6 m leicht nach Westen ab. Im Westteil trennt ein erhaltenswerter dichter Baum- und Gehölzstreifen die Bebauung vom Kanal.

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich verschiedene Gebäude, die teilweise im Zusammenhang mit der Neubebauung abgebrochen werden sollen.

1.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes

Die Stadt Beilngries stellt derzeit einen neuen Flächennutzungsplan auf. Der unbebaute Teil des Planungsgebietes ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der bereits bebaute Teil ist als Mischgebiet dargestellt.

1.3 Verkehr

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von Nord-Osten über die zu verbreiternde Betriebszufahrt zum Kanal. Eine zweite Zufahrt von der B 299 soll im Süden in das Baugebiet führen.

An beiden Zufahrten ist die Bundesstraße mit Linksabbiegespuren auszubauen.

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 Beilngries.

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 Beilngries erfolgt durch den Landkreis Eichstätt.

Der Kindergarten und weiterführende Schulen befinden sich, ebenso wie alle anderen Gemeinbedarfseinrichtungen, im Zentrum der Stadt Beilngries.

2. Ziel und Zweck der Planung

Nachdem die Arbeiten am Main-Donau-Kanal im Bereich Beilngries weitgehend abgeschlossen sind, konnte die Stadt Beilngries die direkt am Kanal liegenden Grundstücke erwerben.

Auf dem stadtkernnahen Gebiet beabsichtigt die Stadt Beilngries mit der Planung des Baugebietes den sozialen Wohnungsbau zu fördern bzw. kostengünstige Grundstücke für die einheimische Bevölkerung bereitzustellen.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Grundgedanken

Bei der Planung des Baugebietes mußten die Lärmbeeinträchtigungen, die von der Bundesstraße 299 auf das Planungsgebiet einwirken, berücksichtigt werden. Aus diesem Grund wurde entlang der Bundesstraße eine nahezu geschlossene Bauweise aus Einzel- bzw. Doppelhäusern und Reihenhäusern vorgesehen. Im südlichen Teil wurden zwischen der geplanten dreigeschossigen Wohnbebauung und der Straße noch zusätzlich Garagen als abschirmende Bauwerke zur Bundesstraße hin geplant.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über zwei Straßenanschlüsse. Der nördliche Teil wird über eine Anliegerstraße, die unmittelbar parallel zur Bundesstraße 299 verläuft, erschlossen. Innerhalb des Planungsgebietes wurden die Gebäude so gruppiert, daß ein geschwungener Straßenverlauf möglich wurde. Von dieser Haupteerschließungsstraße aus wird die Wohnbebauung im Süden des Planungsgebietes über zwei Stichstraßen erschlossen. Für Fußgänger und Radfahrer sind Wege stadteinwärts und zu den Grünflächen geplant.

Mit Ausnahme einer dreigeschossigen Bebauung im Südosten des Planungsgebietes sind im Baugebiet Gebäude mit zwei Vollgeschossen vorgesehen. In den Randbereichen wurde das zweite Vollgeschoß entweder als Untergeschoß oder als Dachgeschoß festgesetzt. Damit kann zum einen die Topografie genutzt werden und zum anderen ein behutsamer Übergang zur freien Landschaft hergestellt werden. Die Ge-

bäude, die in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße 299. plaziert sind, müssen so gestaltet werden, daß keine Aufenthalts- und Schlafräume zur Bundesstraße hin orientiert werden. Dies ist durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan sichergestellt.

In den dreigeschossigen Gebäuden im Südosten des Planungsgebietes sollen auch Wohnungen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues errichtet werden.

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 Planungsgebiet wurde als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, mit Ausnahme des bereits bebauten Mischgebietes.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahlen von 0,3 bis 0,5 und eine Geschoßflächenzahl von 0,4 bis 1,0 festgesetzt.

3.3 Flächenbilanz und bauliche Nutzung

Bruttobauand (Geltungsbereich):	9,86 ha	=	100 %
davon entfallen auf:			
Nettobauand:	6,11 ha	=	62 %
Verkehrsflächen und Grünflächen:	3,75 ha	=	38 %
Zahl der Wohneinheiten:			
Freistehende Einfamilienhäuser			60
Doppelhaushälften			16
Reihenhäuser			8
Geschoßwohnungen ca.			<u>44</u>
Summe			128

Bei einer durchschnittlichen Belegung der Einfamilienhäuser von 3 Personen pro Haus ist demnach im Planungsgebiet Raum für ca. 400 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. 7 400 qm à DM 220,--/qm = DM 1 628 000,--

b) Straßenbeleuchtung

ca. 30 Stück à DM 3 500,-- = DM 105 000,--

c) Summe = DM 1 733 000,--

d) davon Anteil der Stadt Beilngries (10 %)

= DM 173 300,--

e) umzulegender Anteil = DM 1 559 700,--
=====

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

1. Wasserversorgung			
ca. 1000 lfm	à DM 180,--	=	DM 180 000,--
2. Abwasserkanal			
ca. 1000 lfm	à DM 250,--	=	<u>DM 250 000,--</u>
3. Summe		=	<u>DM 430 000,--</u> =====

München, 01. Oktober 1992
geändert, 28. September 1993
geändert, 09. März 1994
geändert, 09. März 1995
geändert, 06. April 1995

Beilngries, 01. Oktober 1992
geändert, 28. September 1993
geändert, 09. März 1994
geändert, 09. März 1995
geändert, 06. April 1995



.....
E. v. Angerer



.....
Uhl, 1. Bürgermeister