

B E G R Ü N D U N G

=====

zum Bebauungsplan

" S C H L O T T E R W E G "

=====

im Ortsteil Thierham

G e m e i n d e :

Markt Hohenwart

L a n d k r e i s :

Pfaffenhofen

R e g . B e z i r k :

Oberbayern

1. L A G E U N D U M G E B U N G :

=====

- 1.1 Der Markt Hohenwart liegt ca. 12 km westlich der Kreisstadt Pfaffenhofen und ca. 0,8 km nördlich der Bundesstraße B 300. Nach der Regionalplanung des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen ist der Landkreis Pfaffenhofen der Region 10 zugeteilt. Einschließlich seiner Ortsteile hat der Markt Hohenwart derzeit ca. 3.500 Einwohner.
- 1.2 Das Planungsgebiet im ca. 300 Einwohner zählenden Ortsteil Thierham liegt südlich vom alten Ortskern und schließt an die vorhandene Bebauung an.
Im Süden verläuft von Südwesten (Abstand ca. 60 m) nach Nordosten (Abstand ca. 40 m) die Bundesstraße B 300. Im Norden grenzt eine landwirtschaftliche Hofstelle an und im Südosten sind 2 reine Wohnanwesen errichtet. Im Nordwesten ist das geplante Baugebiet an den Schlotter Weg angebunden und im Westen sowie im Osten von Wirtschaftswegen eingerahmt. Im Süden bis zur B 300 liegt eine keilförmige landwirtschaftliche Nutzfläche.

- 1.3 In der ursprünglich ländlich strukturierten Ortschaft Thierham sind in den letzten Jahrzehnten im Westen und Osten jeweils größere Wohngebiete entstanden. Im Nordwesten ist dadurch der Ort mit dem Markt Hohenwart zusammengewachsen. Die Entfernung zwischen dem Planungsgebiet zum Marktzentrum beträgt ca. 1,5 km.
- 1.4 Der Ort ist mit den infrastrukturellen Einrichtungen vollständig an den Markt Hohenwart angegliedert und es sind dadurch nur wenige kleinere Geschäfte und Betriebe angesiedelt.

2. BAUGEBIETSAUSWEISUNG =====

- 2.1 Der Planungsbereich umfaßt ein Dorfgebiet (MD) mit insgesamt 13 neuen und 2 bereits bebauten Bauparzellen, somit insgesamt 15 Parzellen.
- 2.2 Das künftige Baugebiet stellt eine Lückenschließung sowie Abrundung zwischen dem alten Ortskern im Norden und den beiden bestehenden Wohnanwesen im Südosten dar.

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN =====

Der Bebauungsplan wurde gem. § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan des Marktes Hohenwart in der Fassung vom 18.08.1980 wurde mit Bescheid vom 13.04.1981 und die Änderung in der Fassung vom 15.06.1982 mit Bescheid vom 21.01.1982 von der Regierung von Oberbayern genehmigt.

4. **HINWEISE ZUR PLANUNG UND PLANUNGSZIEL**
=====

- 4.1 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde anhand einer Planskizze untersucht und einvernehmlich mit der Gemeinde abgestimmt und erstellt.
- 4.2 Da im Ortsteil Thierham und auch im Markt Hohenwart insgesamt nur noch einige freie Bauparzellen zur Verfügung stehen hat der Bebauungsplan das Ziel, dringend benötigtes Bauland zu schaffen. Durch das Planungsgebiet wächst der Ort mit den im Südosten bereits vor mehreren Jahren entstandenen beiden Wohnanwesen zusammen.
- 4.3 Zu den baulichen und textlichen Festsetzungen - siehe Bebauungsplan - ist zu ergänzen, daß durch die Eingrünung im Süden gegen die Bundesstraße B 300 und die freie Landschaft mit einer eingegrüntem Böschung ein öffentlicher Grünstreifen und im Norden gegen die landwirtschaftliche Hoffläche durch einen privaten, nicht bebaubaren und durchgehenden Schutzstreifen mit heimischen Gehölzen und dichter Bepflanzung eine bestmögliche Einfügung und Abschirmung geplant ist.
- 4.4 Durch die Festlegung, daß in jedem Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind, ist beabsichtigt einen bestimmten Gebietscharakter zu erreichen, welcher auf die örtliche Situation abgestimmt ist.
Es wird dadurch auch eine sparsame und auch begrenzt leistungsfähige Erschließung gewährleistet.
- 4.5 Die Straßenanbindung an den ausgebauten Schlotter Weg im Nordwesten ist gesichert und die innere Erschließungsstraße ist als Sackstraße geplant. Es ist jedoch eine mögliche Anbindung im Osten gesichert.
- 4.6 Ein Kinderspielplatz ist nicht eingeplant, da die aufgelockerte Bebauung ausreichende private Freiflächen bietet.

5. GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES
=====

- 5.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erfaßt eine Fläche von ca. 1,87 ha.
- 5.2 Das künftige Baugebiet liegt in einem ebenen Gelände, ca. 406 - 408 m über NN.
Der Höhenunterschied beträgt insgesamt maximal nur ca. 1,0 - 1,5 m auf 140 m, somit nur ca. 1,0 - 1,2 %.

6. ERSCHLIESSUNG
=====

6.1 S t r a ß e n b a u

- 6.1.1 Das Baugebiet wird durch eine innere Haupteerschließungsstraße mit einer Breite von 6,0 m von Westen nach Osten erschlossen.
Im Osten ist eine Notweg- und Gehweganbindung an den nur teilweise ausgebauten Wirtschaftsweg eingeplant, die zu gegebener Zeit ausgeweitet werden kann.

- 6.1.2 Im Westen ist der Wirtschaftsweg, im Süden anschließend an die Erschließungsstraße, nur für die Landwirtschaft und als Zufahrt zum Lärmschutzwall bestimmt.
Im Norden anschließend an den Lärmschutzwall ist als Zufahrt zur öffentlichen Grünfläche im Südosten ein 3,0 m breiter Weg festgelegt, der ohne Befestigung eingegrünt wird.

6.2 L ä r m s c h u t z

- 6.2.1 Zur Abschirmung des Baugebietes gegen die von der B 300 ausgehenden Lärmimmissionen ist der Abstand der Bebauung von der Fahrbahnmitte mit mindestens 35 m bei der Parzelle 13 und bei der Parzelle 12 von mindestens 38 m festgelegt, jeweils an den nächstgelegenen Südostecken gemessen.

6.2.2 Außerdem ist ein Lärmschutzwall mit einer Fußbreite von 12,0 m und einer Höhe von ca. 4,0 m Höhe so festgelegt, daß die Krone um ca. 0,75 m über der Fahrbahnhöhe liegt.

Der Wall wird außerdem mit einer dichten Bepflanzung angelegt.

6.2.3 Berechnung der Schallemissionen

Ausgangswerte: Bundesstraße - freie Strecke

Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke

(DTV) = 10.000 Kfz/24h

Lkw-Anteil (p) = 30 %

Zulässige Geschwindigkeit = 80 km/h für Pkw und Lkw.

Straßenlängsneigung < 5 %

Maßgebliche Verkehrsstärken

Tag: $M = 0,06 \times 10.000 = 600 \text{ Kfz/h, } p = 30 \%$

Nacht: $M = 0,011 \times 10.000 = 110 \text{ Kfz/h, } p = 30 \%$

Ergibt folgende Emissionspegel:

Tag: $L_{m,E} = 70,4 - 0,5 - 0,5 + 0 = 69,4 \text{ dB(A)}$

Nacht: $L_{m,E} = 63,0 - 0,5 - 0,5 + 0 = 62,0 \text{ dB(A)}$

Pegelminderung durch die Abschirmung mittels des festgelegten Lärmschutzwalles bei einer wirksamen Schirmhöhe $h_{\text{eff}} = 1,0 \text{ m}$ (Schallpuelle = 0,5 m über der Fahrbahn und Immissionsort = 0,75 m über EG-Decke):

Laut Diagramm: Pegelminderung $L_{LS} = 6,0 \text{ dB(A)}$.

Durch den Lärmschutzwall ergeben sich somit folgende

Mittelungspegel:

Tag: $L_{m,E} = 69,4 - 6,0 = 63,4 \text{ dB(A)} = 63 \text{ dB(A)}$

Nacht: $L_{m,E} = 62,0 - 6,0 = 56,0 \text{ dB(A)} = 56 \text{ dB(A)}$

Die bei der Bauleitplanung nach dem BauGB und der BauNVO einzuhaltenen Orientierungswerte betragen:

Bei Dorfgebieten (MD)

Tag: $= 60 \text{ dB(A)}$

Nacht: $= 55 \text{ dB(A)}$

Diese Orientierungswerte reichen jedoch entsprechend der Stellungnahmen des Straßenbauamtes Ingolstadt nicht aus, da die Wallhöhe so anzulegen ist, daß ein ausreichender Lärmschutz auch für den Fall einer Verbreiterung der B 300 um 3,50 m zum Baugebiet hin gewährleistet sein muß.

Einvernehmlich mit dem Landratsamt Pfaffenhofen ist dadurch eine Wallhöhe oder zum ursprünglich geplanten Wall eine zusätzliche Lärmschutzwand so zu errichten, daß eine Gesamterhöhung der Lärmschutzeinrichtung von 2,00 m über dem Straßenniveau der B 300 erreicht wird.

6.3 W a s s e r w i r t s c h a f t

6.3.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Markt Hohenwart.

Die erforderlichen Hauptleitungen sind in den vorhandenen Straßen bis an das Baugebiet herangeführt.

Eine Anschließung und Erweiterung ist dadurch problemlos möglich.

6.3.2 Abwasserbeseitigung

Die vollbiologische Abwasserbeseitigungsanlage an die auch der Ortsteil Thierham angeschlossen ist liegt im Osten des Marktes Hohenwart. Die Kläranlage ist auf ca. 3.000 EWG ausgerichtet und n.A. zu ca. 65 - 70 % ausgelastet.

Das Mischwasserkanalsystem mit ausreichender Dimensionierung ist in den anschließenden, ausgebauten Erschließungsstraßen bis an das Baugebiet herangeführt. Eine Erweiterung und Anschließung des neuen Baugebietes ist dadurch ökonomisch sehr günstig.

6.4. E n e r g i e v e r s o r g u n g

Die elektrische Versorgung erfolgt durch die Isar-Amperwerke.

Die erforderlichen Netzerweiterungen und der Einbau von Erdkabeln werden mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

Für eine gegebenenfalls notwendige Umformerstation wird eine Fläche eingeplant.

7. **ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOFLÄCHEN**
=====

1. Bruttobaufläche (gesamt)	= 18.702 m ²	= 100,00 %
./.. Geplante Erschließungsstraßen	= 1.514 m ²	= 8,10 %
./.. Bestehende Straßen	= 530 m ²	= 2,83 %
./.. Landwirtschaftlicher Weg	= 455 m ²	= 2,43 %
./.. Böschung im Osten	= 260 m ²	= 1,39 %
./.. Geplante öffentliche Grünflächen	= 3.238 m ²	= 17,31 %
2. Nettobaufläche (Gesamt)	= 12.705 m ²	= 67,94 %
./.. Vorhandene Bauparzellen	= 2.791 m ²	= 14,93 %
2. Nettobaufläche (Neuplanung)	= 9.914 m ²	= 53,01 %

8. **ERMITTLUNG der ERSCHLIESSUNGSKOSTEN**
=====

nach dem BAUGESETZBUCH (BauGB)
=====

Die überschlägigen Erschließungskosten betragen:

Haupterschließungsstraße	= 150.000,00 DM
Kanal	= 75.000,00 DM
Wasser	= 30.000,00 DM
Eingrünung mit Lärmschutzwall	= 75.000,00 DM
Beleuchtung	= 20.000,00 DM
Erschließungskosten insgesamt	= 350.000,00 DM
./.. Gemeindeanteil 10,0 %	= 35.000,00 DM
Beitragspflichtige Erschließungskosten	= 315.000,00 DM

$$\frac{315.000,00 \text{ DM}}{12.705 \text{ m}^2} = 24,80 \text{ DM/m}^2$$

Die überschlägigen Erschließungskosten
betragen für 1 m² Nettobaufläche somit etwa = 25,00 DM/m²

Die Rohrnetzkosten (Kanal- und Wasseranschlußkosten)
werden nach der gemeindlichen Satzung berechnet.

9. **BODENORDNUNG**
=====

Für die Erschließung und Neugestaltung des Planungsgebietes
ist eine bodenordnende Maßnahme unproblematisch und nicht un-
bedingt erforderlich, da das Baugebiet nur 2 Eigentümern ge-
hört.

Aufgestellt:

Pfaffenhofen, den 20. Juli 1993

Ergänzt am: 28. Dezember 1993

HANS GASSNER
DIPL.-ING. FH BAYIK BAU
TEL. 0 84 41 / 8 48 88
FAX. 0 84 41 / 7 69 28
DR.-SCHARL-STRASSE 19
85276 PFAFFENHOFEN/ILM



gebilligt laut Beschluß
des Marktgemeinderates

vom 10. DEZ. 1993

Hohenwart, den 28. DEZ. 1993

Markt Hohenwart.

..... 1. Bürgermeister

1. Bürgermeister