

Begründung

zum Bebauungsplan Nr.	der Gemeinde	Ilmmünster, Lkr. Pfaffenhofen a.d.Ilm
vom	für das Baugebiet	"Straßfeld" Nr.9

Gliederung

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Ziele und Zweck der Planung
3. Rechtliche Grundlagen
4. Naturgrundlagen
5. Erschließung und Bebauung
6. Nutzungsverträglichkeiten
7. Abwägung der verschiedenen Belänge
8. Maßnahmen für Grund und Boden
9. Schutz von Natur und Landschaft

1. R Ä U M L. G E L T U N G S B E R E I C H

Das Bebauungsgebiet "Straßfeld" umfaßt die Grundstücke Fl.Nr. 1103 und 1103/6 der Gemarkung Iilmünster. Es liegt in der Wohnsiedlung östlich Iilmünsters zwischen Freisinger Straße und Nelkenweg.

2. Z I E L E U. Z W E C K E D E R P L A N U N G

Für die Sicherung der vor allem örtlichen Nachfrage nach Wohnungsbaugrundstücken muß ein angemessenes, preiswertes und daher ständiges Angebot an Bauland gegenüberstehen, das sich einerseits in eine gesamtheitlichen Entwicklung der Gemeinde einpassen und andererseits in einer gerechten Abwägung von öffentlichen und privaten Interesse vollziehen muß. Aufgrund der günstigen Standortkriterien wird das Planungsziel eines schnell zu realisierenden Baulandangebots zu erschwinglichen Preisen hier verwirklicht.

3. R E C H T L. G R U N D L A G E N

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht daher den Zielen der Siedlungstätigkeit und Entwicklung in der Gemeinde und berücksichtigt überörtliche Planungen.

Es sind keine rechtlichen Vorgaben über geschützte Flächen u.dgl. zu berücksichtigen.

Die Planung berücksichtigt die weitere städtebauliche Entwicklung der nördlich angrenzenden Flächen.

4. N A T U R G R U N D L A G E N

Das Planungsgebiet füllt im Wohnsiedlungsgebiet "Straßfeld" eine Bebauungslücke zwischen Freisinger Straße und Nelkenweg auf einer leicht nach Westen geneigten Fläche ohne schützenswerte landschaftlichen Merkmale und Elemente. Für eine gewisse Zeit entsteht nach Norden hin ein ausgeprägter Ortsrand.

5. ERSCHLIESSUNG U. BEBAUUNG

Durch die Planung soll der Neubau von 6 freistehenden Einzelwohnhäusern ermöglicht werden, die zunächst mit einer Anliegerstichstraße erschlossen werden, bzw bereits an vorhandenen öffentl. Straßen anliegen.

Wasserversorgung und Brandschutz sind durch Anschluß an das vorhandene Rohrleitungsnetz der zentralen gemeindlichen Wasserversorgung leicht zu verwirklichen.

Die Abwasseranlage Ilmmünster umfaßt das Planungsgebiet und kann die Mischwasserabflüsse aus der geplanten Verdichtung planmäßig ableiten.

Flächenbilanz:

Bruttowohnbauland:	3.380 m ²	100 %

öffentliche Flächen:		
Verkehrsflächen:	350 m ²	
Grünflächen:	150 m ²	

	450 m ²	12 %

Nettowohnbauland:	3.430 m ²	88 %
=====		

6. NUTZUNGSVERTRÄGLICHKEIT

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Baugebiet befinden sich fast ausschließlich nur Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser. Die überplanten und nördlich angrenzenden Flächen werden derzeit noch landwirtschaftlich genutzt.

7. ABWÄGUNG DER BELANGE

Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet geplant. In den 6 freistehenden, eingeschößigen Wohnhäusern mit möglichen Dachausbau sollen jeweils nur max. 2 Wohnungen entstehen.

Die Einschränkung ist notwendig wegen der knappen Verkehrsfläche des Nelkenwegs (Stichstraße, Einmündungen u.dgl.) aus Rücksicht auf die vorhandene Siedlungsstruktur und nicht zuletzt wegen der Erhaltung von Gartenfreiflächen, die nicht zu sehr mit Stellplätzen verbaut werden sollen.

Wegen der noch ungewissen weiteren nördlichen Bauentwicklung ist eine Eingrünung des momentanen Ortsrands vorgesehen.

Weitere im Verfahren bekanntwerdende öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander sind entsprechend dem Ergebnis einer Abwägung zu berücksichtigen.

8. MASSNAHMEN FÜR GRUND U. BODEN

Zur Verkehrserschließung ist die Grundabtretung für die Verbreiterung des bestehenden Nelkenwegs bzw. der Grundwerb-
werb für die ganze gepl. Stichstraße erforderlich. Ansonsten
können die geplanten Baugrundstücke durch einfache Teilungen
entstehen.

9. SCHUTZ VON NATUR U. LANDSCHAFT

Die nördliche Grenze des Bebauungsgebiets soll durch stand-
ortgemäße Sträucher und Bäume eingegrünt werden.
Die Bauplätze sind so groß, daß eine deutliche, in ländli-
chen Siedlungen vorhandene Durchgrünung, möglich ist.

Entwurfsverfasser:
Pfaffenhofen/Ilm, 4.5.93

Planungsträger
Gemeinde Iilmünster