

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

" J A H N H Ö H E - S Ü D "

Gemeinde Hettenshausen

Landkreis Pfaffenhofen

Entwurfsverfasser:

**Ing.-Büro K. Wipfler
Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen
Tel. 08441/84011
Fax 08441/81341**

Gemeinde Hettenshausen:

1. Bürgermeister

**Pfaffenhofen, den 10.02.1993
geändert, den 15.03.1993
geändert, den 08.09.1993
geändert, den 20.06.1994**

1. Planungsgrundlagen

- 1.1** Der Gemeinderat von Hettenshausen hat in seiner Sitzung vom _____ beschlossen einen Bebauungsplan für das Baugebiet "Jahnhöhe-Süd" aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hettenshausen entwickelt. Die Fläche ist dort als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

1.2 Lage und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Baugebiet liegt südlich von Reisgang, angrenzend an die bestehende Bebauung. Im Westen und Süden sind landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Es wird wie folgt abgegrenzt:

im Norden und Osten: durch die bestehende Bebauung

im Süden: : durch die Fl.Nr. 519

im Westen: : durch die Fl.Nr. 527, 528 und 529

Die umgebende Bebauung ist eine Wohnsiedlung, entstanden in den Nachkriegsjahren.

Das Gelände fällt stark nach Süden ab.

Der Untergrund besteht aus 20 bis 30 cm starken Mutterboden, anschließend sandige Böden. Grundwasser wird nicht angetroffen.

2. Städtebauliches Konzept

2.1 Bebauung

Das Baugebiet ist ausgewiesen als Allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise.

Geplant sind 27 Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß.

Im Baugebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Pro ausgewiesene Parzelle sind die Wohneinheiten auf max. zwei begrenzt. Dies wird begründet mit der Ortsrandlage des Baugebietes und Wahrung des vorhandenen Siedlungscharakters, sowie durch die bewußt sparsam bemessene Verkehrsfläche.

Nach Westen und Süden wird die Bebauung durch eine Ortsrandeingrünung mit einer lockeren Baum- und Strauchbepflanzung als private Grünfläche abgeschlossen.

Im Bebauungsplan ausgewiesen ist ferner ein Kinderspielplatz mit altem Baumbestand, sowie eine Teilfläche des Biotop Nr. 44 und als öffentliches Grün ein bestehender Streifen mit Bäumen und Sträuchern in der Mitte des Baugebietes, der zum Biotop Nr. 44 gehört.

Biotopbeschreibung:

Magerrasen, Feldgehölz und Hecke südwestlich der Jahnhöhe

Unterschiedlich ausgebildeter Biotopkomplex am Südhang eines lhmseitentälchens das von der Jahnhöhe nach dem Gehöft Washof verläuft. Im Osten Feldgehölz am lhmtrand, das meist aus Eichen, einzelnen Birken und wenig Sträuchern gebildet wird. Die Krautschicht wird im Norden aus Stickstoffzeigern, vor allem Giersch gebildet, im südlichen Bereich Unterwuchs aus Hainrispengras und Moosen, hier nimmt den östlichen Saum ein Brombeergestrüpp ein. Ein Mantel fehlt weitgehend. Am Südrand läuft der Bestand heckenartig aus. Hier schließt sich nach Westen ein bis 5 Meter hoher Ranken, der relativ flach ist mit breiter dicker Schlehenhecke (zum Teil gebüschartig) und magerer Altgrasflur an.

Westlich befindet sich ein zwischen zwei Ranken gelegenes Hangstück, das zum Teil mit bodensaurem Magerrasen aus flächigem Thymianbestand und Schafschwingel bestanden ist. Im Westen wohl angepflanzter Bestand aus ca. 10-jährigen Eichen, im Süden Übergänge zu Fettwiesen, an der Oberseite Fahrspur mit kleinflächigen offenen Stellen, hier auch teils Übergänge zu Kalkmagerrasen. Der Bestand liegt zwischen Äckern im Süden und Nordosten, einem Wiesenstück im Nordwesten und dem Wohngebiet der Jahnhöhe im östlichen Bereich.

Bestandsbeschreibung Fauna:

Insektenlebensraum: stärkeres Vorkommen verschiedener Gattungen, Tagfalterlebensraum

2.2 Verkehr

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die bereits ausgebauten Aventiniusstraße im Osten sowie über den noch auszubauenden Washofweg im Süden.

Die Erschließungsstraßen werden verkehrsberuhigt ausgebaut. Die Hapterschließungsstraße erhält eine Breite von 6,50 m mit wechselseitig angeordneten Parkbuchten.

Die Wohnerschließungsstraße im nördlichen Bereich erhält eine Breite von 6,0 m mit wechselseitig angeordneten Parkbuchten und endet in einem Wendeplatz mit 18,00 x 18,00 m.

2.3 Flächenbilanz

Bruttofläche des Baugebietes ca. 23.450,00 m² = 100 %

davon entfallen auf

Verkehrsfläche	ca.	2.550,00 m ²	~	11 %
öffentliches Grün	ca.	1.100,00 m ²	~	5 %
Biotopanteil	ca.	1.350,00 m ²	~	6 %
Kinderpielplatz	ca.	2.020,00 m ²	~	8 %

Nettowohnbaufläche ca. 16.430,00 m² ~ 70 %

Anzahl der Wohneinheiten (WE)

27 Bauplätze = ca. 36 Wohnungen

Einwohnerzuwachs ca. 90 Personen

davon ca. 14 schulpflichtige Kinder

3. Infrastruktur

Die Energieversorgung, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung können durch Anschluß an die bestehenden Einrichtungen hergestellt werden.

Geschäfte und Läden sind in der Stadt Pfaffenhofen/Ilm vorhanden. Die Entfernung bis zum Stadtzentrum Pfaffenhofen beträgt 2,00 km. Die Gemeinbedarfseinrichtungen sind für den Einwohnerzuwachs ausreichend.

Das geplante Baugebiet wird im Mischsystem entwässert.

Die Hinterlandentwässerung wird gesondert zur Ilm abgeleitet. Für die Dachentwässerung werden Versitzschächte vorgeschrieben.

Die Wasserversorgung wird über die bestehende Druckerhöhungsanlage durchgeführt.

4. Immissionsschutz

Das geplante Baugebiet befindet sich in der Nähe der Sportanlage. Die Gemeinde Hettenshausen hat die Firma Demko-Umweltschutz GmbH mit einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Das Ergebnis liegt in dem Gutachten vom 18.06.1993 vor.

Wie die Bewertung zeigt, kann an allen untersuchten, relevanten Immissionsorten der Immissionsrichtwert zur Tagzeit für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden. Aus diesem Grund sind gegen den beabsichtigten Bebauungsplan aus schalltechnischer Sicht keine Einwände zu erheben.

4. Kosten und Finanzierung

	Kosten DM	Einnahmen DM
1. Wasserversorgung		
a) 420 lfm Hauptleitung á 170,--	71.400,--	
b) 150 lfm Anschlußleitung á 80,--	12.000,--	
c) Anschlußbeitrag lt. Satzung ca. 3.500,-- DM bei 27 Anschlüssen		94.500,--
2. Abwasserableitung		
a) 470 lfm Hauptsammler á 310,--	145.700,--	
b) 150 lfm Anschlußleitung á 140,--	21.000,--	
c) Anschlußbeitrag lt. Satzung ca. 7.000,-- DM bei 27 Anschlüssen		189.000,--

3. Für Straßen, Wege und Plätze

a) Grunderwerb durch Umlegung

b) Herstellen von Fahrbahnen

350 lfm bei 6,00 m Breite á 850,-- 297.500,--

180 lfm bei 6,50 m Breite á 950,-- 171.000,--

c) Beleuchtung

9 Einheiten á 2500,-- 22.500,--

Zwischensumme 491.000,--

d) Erschließungsbeitrag

90 % von 491.000,-- DM 441.900,--

G E S A M T K O S T E N: 741.100,- 725.400,--

5. Auswirkung und Durchführung der Planung

Durch die Bebauung des Gebietes entstehen 27 Bauplätze, die dringend für einheimische Baubewerber benötigt werden.

Die Gemeinde Hettenshausen beabsichtigt das Baugebiet sofort zu erschließen.