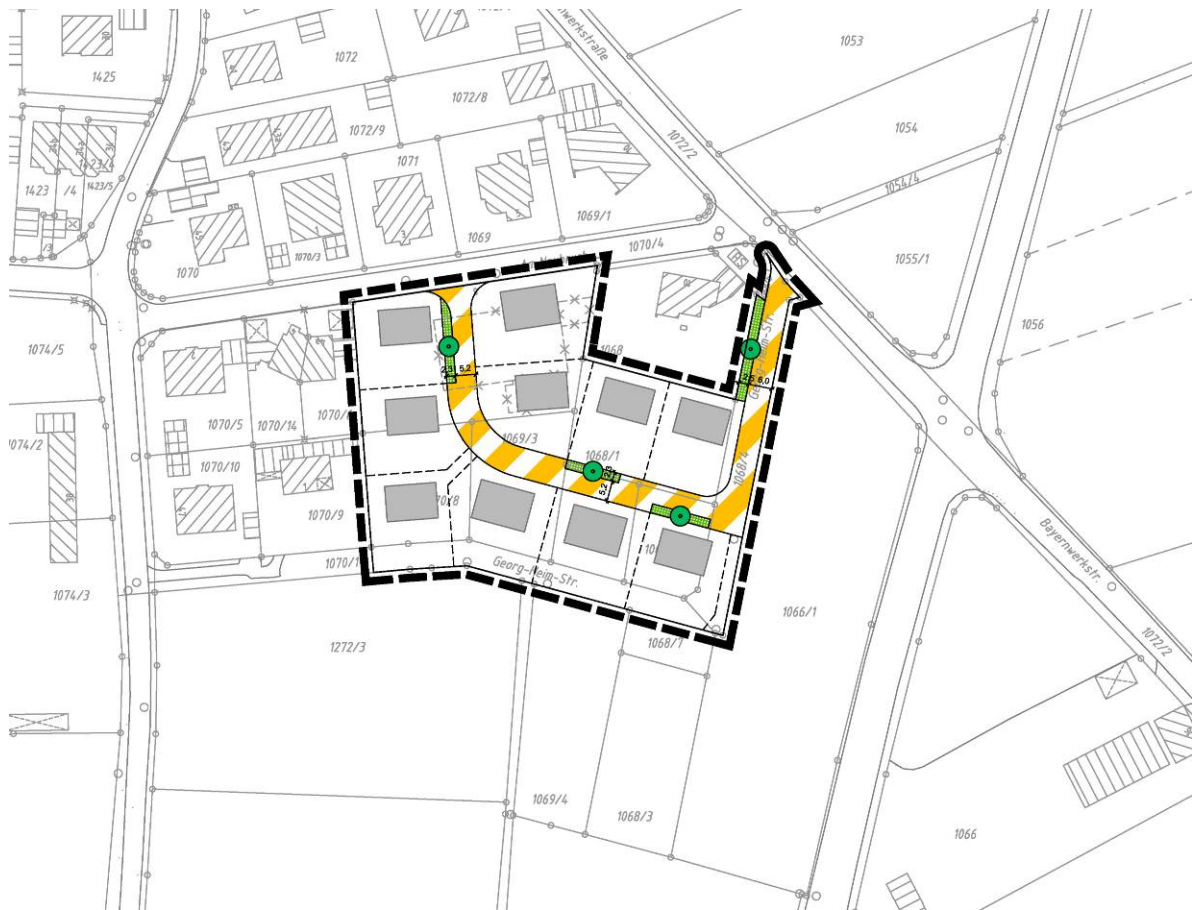




BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 707 B „Mailing - Georg-Heim-Straße“



BEGRÜNDUNG

STAND: SEPTEMBER 2013
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 707 B „Mailing - Georg-Heim-Straße“

TEIL I PLANBEGRÜNDUNG

13.09.2013

TEIL I - PLANBEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 707 B „Mailing - Georg-Heim-Straße“

- I.1 Anlass der Planung und Art des Vorhabens**
- I.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen**
- I.3 Bodenordnende Maßnahmen**
- I.4 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**
 - I.4.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - I.4.2 Lage
 - I.4.3 Infrastruktur
 - I.4.4 Größe
 - I.4.5 Beschaffenheit/ Baugrund
- I.5 Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken**
 - I.5.1 Bauliche Ordnung
 - I.5.2 Grünordnung
- I.6 Erschließung**
 - I.6.1 Straßen und Wege
 - I.6.2 Öffentlicher Nahverkehr
 - I.6.3 Ver- und Entsorgung
- I.7 Entwässerung**
- I.8 Immissionen/ Emissionen**
- I.9 Altlasten**
- I.10 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**
- I.11 Bodendenkmäler**
- I.12 Kosten**

I.1 Anlass der Planung und Art des Vorhabens

Anlass der Planung ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im nördlichen Stadtbereich von Ingolstadt, die vom Angebot bei Weitem nicht gedeckt werden kann. Die Entwicklung einer Wohnbaufläche im östlichen Randbereich von Mailing entspricht dem Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt.

Das geplante Baugebiet soll als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Es werden im jetzigen Planbereich 10 Parzellen geschaffen, bei denen eine kleinteilige Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen ist, die sich an der bestehenden Siedlungsstruktur Mailings orientiert.

Insgesamt können maximal 20 Wohneinheiten innerhalb des Geltungsbereiches errichtet werden. Damit ergibt sich ein prognostizierter Einwohnerzuwachs von etwa 50 Einwohnern.

I.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt weist den zur Überplanung anstehenden Bereich als Wohnbaufläche aus. Eine Flächennutzungsplanänderung ist daher nicht notwendig

I.3 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Realisierung des Bbauungs- und Grünordnungsplanes ist eine Umlegung gem. §§ 45 BauGB erforderlich.

I.4 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

I.4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst ganz oder teilweise (*) folgende Grundstücke der Gemarkung **Mailing**:

1068/1, 1068/2, 1068/4, 1068/6, 1069/2, 1069/3, 1070/8 und 1070/11*

I.4.2 Lage

Das Bbauungsplangebiet liegt ca. 5 km Luftlinie östlich vom Stadtkern der Stadt Ingolstadt, am östlichen Rand des Ortsteils Mailing.

Im Norden wird das Gebiet von der Straße „Am Neubruch“ begrenzt. Im Westen schließen sich die bestehende Wohnbebauung sowie im Süden und Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Im Nordosten wird das Baugebiet durch die Bayernwerkstraße tangiert.

Der Planbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

I.4.3 Infrastruktur

Die Grundschule sowie eine Kindertagesstätte liegen in ca. 1 km Fußwegentfernung nordwestlich des Baugebietes. Eine weitere Kindertagesstätte befindet sich ca. 0,6 km in westlicher Richtung.

Diverse Einkaufsmöglichkeiten sind im Ortsbereich von Mailing vorhanden.

I.4.4 Größe

Bruttobauland	ca. 0,69 ha	100 %
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,56 ha	80,4 %
Verkehrsflächen, Planung	ca. 0,13 ha	19,6 %

I.4.5 Beschaffenheit/ Baugrund

Das Baugebiet ist nahezu eben. Das Geländeniveau des zukünftigen Baugebietes wird sich voraussichtlich an der Geländehöhe der Straßen „Am Neubruch“ sowie der Bayernwerkstraße orientieren.

Die Grundwasserverhältnisse sowie die Bodenverhältnisse sind derzeit nicht bekannt. Im Rahmen eines Gutachtens werden dazu nähere Erkenntnisse ermittelt und im Laufe des Verfahrens eingearbeitet.

I.5 Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken

I.5.1 Bauliche Ordnung

Die Ziele des Bebauungsplanes sind ein verträgliches Nebeneinander der vorhandenen und geplanten Baustruktur und die Förderung familiengerechter Wohnformen mit entsprechendem Wohnumfeld.

Die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes werden als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Ziel ist eine kleinteilige Bebauung, deren Gesamtgestaltung und Maß der baulichen Nutzung an der vorhandenen Siedlungsstruktur Mailings und an den Vorgaben des zeitgemäßen Wohnens angelehnt ist. Es sind von daher maximal ein- bis zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser geplant.

Die zu entwickelnde Baufläche umfasst 10 Grundstückspartellen

I.5.2 Grünordnung

Bei dem geplanten Baugebiet handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet mit der dazugehörigen Erschließung und einer Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern mit den für diese Bebauung typischen Frei- und Gartenflächen. Zusätzliche öffentliche Grünflächen sind aufgrund der geringen Größe des Baugebiets nicht geplant.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden nach Maßgabe der Fachämter außerhalb des Umgriffs nachgewiesen.

I.6 Erschließung

I.6.1 Straßen und Wege

Das Baugebiet wird durch die bestehende Straße „Am Neubruch“ sowie einem zusätzlichen Anschluß an die Bayernwerkstraße über einen Straßenbügel erschlossen.

Zur Entschleunigung innerhalb des Baugebiets sind sämtliche Straßen als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

I.6.2 Öffentlicher Nahverkehr

Die Versorgung des Baugebietes erfolgt über die bestehende Buslinie 21 im ½ h Takt und die Nachtbuslinie N8 bis St. Martins Platz, die im 60-Minuten-Takt verkehrt. Die Haltestelle „Am Neubruch“ liegt ca. 100 m Luftlinie vom am weitesten Gebäude entfernt an der Bayernwerkstraße.

I.6.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Strom, Abwasser, fernmeldetechnische Versorgung) ist durch vorhandene und neu zu schaffende Leitungen gewährleistet.

Abwasserbeseitigung

Das geplante Baugebiet wird voraussichtlich im Trennsystem entwässert. Ausführlichere Aussagen werden im weiteren Verfahren eingearbeitet.

I.7 Entwässerung

Baugrundverhältnisse

Wird im weiteren Verfahren ausgeführt.

Niederschlagswasserbeseitigung / Bauwasserhaltung

Wird im weiteren Verfahren ausgeführt.

I.8 Immissionen/ Emissionen

Zu den störenden Umweltfaktoren, die auf das geplante Wohngebiet einwirken können, gehören die Schallemissionen der südlich gelegenen Müllverbrennungsanlage.

Sollten nach Beteiligung des Fachamtes daraus aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen notwendig sein, werden diese im weiteren Verfahren eingearbeitet.

I.9 Altlasten

Die Grundstücke südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind als Altlastenverdachtsflächen kartiert oder mit Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

Sollte sich im weiteren Verfahren ergeben, dass auch Flächen innerhalb des Geltungsbereichs betroffen sind, werden diesbezügliche Erkenntnisse in die Begründung eingearbeitet.

I.10 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Fläche soll zu einem allgemeinen Wohngebiet mit maximal zweigeschossiger Einzel- und Doppelhausbebauung entwickelt werden. Ziel ist eine kleinteilige Bebauung, deren Gesamtgestaltung und Maß der baulichen Nutzung an der vorhandenen, dörflich geprägten Siedlungsstruktur orientiert werden soll. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird bei 0,4 bis 0,5 und die Grundflächenzahl (GRZ) bei 0,4 liegen.

Der Ausgleichsflächenbedarf wird im weiteren Verfahren ermittelt.

Der erforderlichen Ausgleichsflächen werden außerhalb des Geltungsbereichs nachgewiesen.

Die genaue Lage und die Entwicklungsziele werden im weiteren Verfahren bestimmt.

I.11 Bodendenkmäler

Mit archäologischen Bodenfunden ist nach Einsicht in den BayernViewer Denkmal des Landesamtes für Denkmalschutz nicht zu rechnen.
Ein entsprechender Hinweis auf die Meldepflicht nach Art.8 DSchG ist nach jetzigem Erkenntnisstand ausreichend.

I.12 Kosten

Die zu erwartenden Kosten werden im Laufe des Verfahrens ermittelt. Voraussichtlich fallen bei folgenden Maßnahmen Kosten an:

Grunderwerb
Straßenbau (inkl. Straßenbeleuchtung und Bepflanzung)
Kanalbaumaßnahmen
Ausgleichsmaßnahmen

Aufgestellt am 13.09.2013

Stadt Ingolstadt
Stadtplanungsamt
Sachgebiet 61/2