
B E B A U U N G S P L A N " A L T E R S P O R T P L A T Z I I "

Markt Pleinfeld
Landkreis Weißenburg - Gunzenhausen
Regierungsbezirk Mittelfranken

Begründung :

Zum Bebauungsplan "Alter Sportplatz II" des Marktes Pleinfeld in der Fassung vom 12.06.1999, geändert 22.12.1999.
Das Baugebiet befindet sich im Süd-Westen des Marktes Pleinfeld. Der Geltungsbereich schließt im Westen direkt an eine best. Bebauung an. Im Norden und Osten befindet sich zwischen den beiden Baugebieten ein 10 m breiter Grüngürtel. Im Süden grenzt das Gebiet an die bereits ausgebaute Bresslauer Strasse an. Der Geltungsbereich umfaßt das Grundstück Flurnummer 411/19 Gemarkung Pleinfeld.

Entwurfsverfasser : Architekturbüro
Ferdinand Mödl
Bahnweg 12
91785 Pleinfeld

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Der in Aufstellung begriffene Flächennutzungsplan vom 03.09.1999 weist diese Fläche als Wohnbauland aus.

1.2 Bebauungsplan

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist aus folgenden Gründen erforderlich :

- a) Die ungebremste Nachfrage Pleinfelder Bürger nach Bauland hat den Markt Pleinfeld veranlasst das vorhandene Baugebiet "Alter Sportplatz" nach Osten zu erweitern. Die Erweiterung ist mit wenig finanziellem Aufwand möglich, da Strassen sowie Ver- u. Entsorgung zum großen Teil schon vorhanden sind.

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 20.05.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Alter Sportplatz II" beschlossen.

1.3 Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

a) Landschaftliche Ausgangssituation

Das Planungsgebiet liegt auf den westlichen Randhöhen des Rezattales, im Bereich des mittleren Burgsandsteins und rund 400 m über NN (Talaue ca. 375 m) die ca. 0,62 ha große Fläche ist weitgehend eben, nur am nördlichen Rand fällt sie in einer Breite von etwa 20-30 m mit nach außen ab.

b) Waldbestand

Der gesamte Geltungsbereich ist bewaldet. Auf der Fläche stockt ein Kiefernbestand mit Unterwuchs von Eiche, Buche und Zitterpappel. Die Strauchschicht wird zusätzlich von Hasel, Holunder, Faulbaum, Him- und Brombeere gebildet. Die Hieb reife der Kiefer ist noch nicht erreicht, sie weist, Stammdurchmesser von 20-30 cm auf. Die Altersstruktur des Laubholzes ist recht unterschiedlich, meist überwiegt Jungwuchs, der deutlich von Eiche geprägt ist. Durch den Unterwuchs der Laubgehölze ist der Waldbestand an den meisten Stellen recht vielfältig. Hinsichtlich der Bodenvegetation dominieren die Zwergsträucher, am westlichen Rand die Gräser. Wesentliches Ziel der Plan- und ist die Erhaltung und Einbeziehung von Restwaldstrukturen. Für das Baugebiet werden ca. 0,45 ha Wald beseitigt. Die verbleibenden Randflächen bilden einen Grünzug mit ca. 0,17 ha. Die standfesten Randbäume werden im Norden und Osten geschlossen gehalten. Nach Innen kommt es aber zu geöffneten Rändern, die durch Förderung des Unterwuchses stabilisiert werden können. Daneben sollen auf den Baugrundstücken geeignete Bäume und Baumgruppen des Waldbestandes in die Freiflächen integriert werden, um so eine Verzahnung mit dem Randgrün zu erzielen und eine kulissenartige Wirkung zu vermeiden. Fußwegverbindungen innerhalb des kleinen Grünzuges bilden interessante Verknüpfungen mit dem Umfeld.

c) Begrünung

Durch Erhaltung von Gehölzbestand und zusätzliche Bepflanzungen mit vorgesehenen Bäumen und Sträuchern, soll ein Grünrahmen geschaffen werden, der sowohl ökologisch als auch gestalterischen Erfordernissen Rechnung trägt.

d) Ausgleichsmaßnahmen

Durch des Baugebiet wird Waldbestand beseitigt, der auch einen Biotopwert besitzt. Als Ausgleich für die Eingriffe, sind außerhalb des Geltungsbereiches - auf Flurstück 749/1 (Acker, z.T. Ackerbrache) landschaftspflegerische Maßnahmen vorgesehen.

1.4 Schutzgut Wasser

Der Bebauungsplan "Alter Sportplatz II" liegt in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes. Mit Schreiben vom 21.12.1999 wurde vom Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen eine Ausnahmegenehmigung gem. 4 Schutzgebietsverordnung erteilt. Die in dieser Genehmigung enthaltenen Auflagen finden im Bebauungsplan ihren Niederschlag.

1.5 Ziele

Mit dieser Maßnahme soll eine geordnete Erweiterung und Abrundung des Marktes Pleinfeld erfolgen. Weiterhin soll die Nachfrage nach Bauland in Pleinfeld befriedigt und der Ort Pleinfeld gefestigt werden.

2.0 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes.

2.1 Das Gebiet liegt im Süd-Westen von Pleinfeld, zwischen der Bebauung "Alter Sportplatz I" und einem der ersten Siedlungsgebiete von Pleinfeld. Die Entfernung zum Marktplatz und zu den Kirchen beträgt ca.1000 m. Der nächste Kindergarten an der Gartenstraße sowie der Bahnhof befinden sich in ca. 600 m Entfernung. Zur Hauptschule sind es ca. 1100 m zur Grundschule ca. 1000 m. Realschule und Gymnasium befindet sich im 10 km entfernten Weißenburg.

Das Baugebiet hat über die bereits vorhandene Bresslauer Str. und die Ortsverbindungsstraße Anschluß an die St 2222.

Im Süden des Baugebietes befindet sich der Bauhof der Gemeinde. Dieser soll in den nächsten 5 Jahren ausgesiedelt werden. Sollte die Aussiedlung scheitern, werden im Bereich des Bauhofes geeignete Schutzmaßnahmen ergriffen.

2.2 Das Gelände ist noch bewaldet und fast eben. Grundwasser ist nicht zu erwarten.

2.3 Der Baugrund besteht aus Lehm und Sand. Eine ausreichende Tragfähigkeit ist zu erwarten.

3. Bauliche Nutzung

Allgemeines Wohngebiet im Sinne des 4 BauNVO, jedoch wird Abs.3 Nr.5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3.1 Im Baugebiet sind insgesamt 8 Bauplätze mit Garagen vorgesehen.

3.2 Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 2 Jahren bebaut wird.

3.3 Das Gebiet umfaßt

Bruttowohnland	ca.0,63 ha
Verkehrsflächen	ca.0,03 ha
Grünflächen	ca.0.17 ha

Nettowohnland	ca.0.43 ha
---------------	------------

4. Bodenrechtliche Maßnahmen

Bodenrechtliche Maßnahmen sind nicht erforderlich, da das Gelände im Besitz des Marktes Pleinfeld ist.

5. Erschließung

5.1 Das Gebiet erhält über die bereits ausgebaute Bresslauer Str. einen Anschluß an das öffentliche Verkehrsnetz.

5.2 Die im Bebauungsplan vorgesehene Erschließungsstraße wird von der Gemeinde gebaut.

5.3 Die Wasserversorgung ist durch den Anschluß an die zentrale Wasserversorgung Pleinfeld sichergestellt.

5.4 Das Abwasser wird durch Anschluß an den Rezsatsammler und die Kläranlage Brombachsee sichergestellt.

5.5 Die Stromversorgung ist durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Gemeindewerke Pleinfeld gesichert.

5.6 Die Müllabfuhr erfolgt durch ein privates Entsorgungsunternehmen.

5.7 Alle Erschließungsmaßnahmen werden vom Markt Pleinfeld durchgeführt.

6. Überschlägig ermittelte Erschließungskosten

Kostenschätzung	
Straßenbau	
350 m ² x 100,--	DM 35.000,-
Straßenbeleuchtung	DM 10.000,-
Bepflanzung	DM 2.000,-
Abwasserbeseitigung	DM 35.000,-
Wasserversorgung	DM 12.000,-

Zusammen DM 94.000,-

Die Verrechnung der Erschließung erfolgt nach der rechtsverbindlichen Satzung des Marktes Pleinfeld

Pleinfeld 19.01.2000

Pleinfeld 19. Jan. 2000

Architekt

Markt Pleinfeld


i.v. Uhl
2. Bürgermeister