

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 01 Krahrner Straße/Mittelweg in der Gemeinde Götting

### 1. Grundlagen des Bebauungsplanes

#### Gesetzliche Bestimmungen

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBI. I S. 2253), zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 31. Aug. 1990, Anlage 1, Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 (BGBI. II S. 889, 1122).

Auf dieser Rechtsgrundlage wird der Bebauungsplan als Satzung aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gilt ferner die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, (BGBI. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag, Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 2 (BGBI. II S. 889, 1124) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) - vom 18. Dezember 1990 (BGBI. I Nr. 3 vom 22. Januar 1991).

Auf der Grundlage des Paragraphen 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. Paragraph 8 Abs. 4 Bauplanungs- und Zulassungsverordnung (BauZVO) handelt es sich bei diesem Bebauungsplan um einen vorzeitigen Bebauungsplan, welcher vor dem Flächennutzungsplan aufgestellt wird.

Die Gemeindeverwaltung Götting hat in ihrer Sitzung am 05.06.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01 beschlossen.

Die vorgesehene Baufläche liegt südlich der Gemeinde Götting.

Die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche wurde eingestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 umfaßt die Fläche östlich der Krahnener Straße zwischen Mittelweg und den sich im südlichen Bereich angrenzenden, überwiegend mit Einfamilienhäusern bzw. Wochenendhäusern bebauten Grundstücken.

Im Abstand von max. 45 m von der Westgrenze der Flurstücke 83 - 94 verläuft die Ostgrenze.

Zum Geltungsbereich gehören:

Flur 5, Flurstück 83 - 94, 104 (teilweise)

Flur 5, Flurstück 95 - 98

Flur 1, Flurstück 108 - 124

Nördlich des Mittelweges grenzt an die Wohnbaufläche eine gemischte Baufläche, an die sich in nördlicher und östlicher Richtung eine gewerbliche Baufläche anschließt.

Die geplante gewerbliche Baufläche und die gemischte Baufläche liegen bereits außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes.

## **2. Aufgaben des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan hat das Ziel, planungsrechtliche Voraussetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu schaffen.

Er bildet die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung.

Ein Grünordnungsplan ist als Beiplan zu diesem Bebauungsplan aufgestellt worden.

### 3. Städtebauliches Konzept

Das Baugebiet ist im Konzept zum Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen und mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung abgestimmt.

### 4. Inhalt des Bebauungsplanes

#### 4.1 Bauliche und sonstige Nutzung

Die Gemeinde Göttin besteht vorwiegend aus 1- bis 2-geschossigen Gebäuden in offener Bauweise.

Als Dachform ist das Steildach vorherrschend.

Die Gebäude sind traufständig zur Straße angeordnet.

Der geplante Standort schließt unmittelbar an den Ortskern an.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird ein Kleinsiedlungsgebiet gemäß Paragraph 2 BauNVO festgelegt.

Das Kleinsiedlungsgebiet wird durch Wohnbebauung geprägt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten
- Nebenanlagen zur Kleintierhaltung
- Stellplätze und Garagen für den durch die Nutzung zugelassenen Bedarf
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- nichtstörende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke von geringer Größe und geringem Verkehrsaufkommen

Um Geräusch- und Lärmimmissionen von vornherein zu vermeiden, werden nach Paragraph 2 Bau NVO zugelassene Nutzungsarten (z.B. landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen) bzw. bedingt zugelassene Nutzungsarten (z. B. Tankstellen) gemäß Paragraph 1 (5) eingeschränkt.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Flurstücke ergeben sich Grundstücksgrößen zwischen 600 bis 1400 m<sup>2</sup> (große Flurstücke geteilt bzw. kleine Flurstücke zusammengelegt).

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Kleinsiedlungsgebiet auf ein Geschöß beschränkt.

Dem Charakter der landschaftsgerechten Einpassung entsprechend wurde eine GRZ 0,2 und eine GFZ 0,3 für das Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt.

Damit sind die anwendbaren Obergrenzen gemäß Paragraph 17, Absatz 1, eingehalten.

Entsprechend Paragraph 22 (2) sind die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser, in Einzelfällen - bedingt durch die Grundstücksbreite - als Doppelhäuser in offener Bauweise zu errichten.

Zur Wahrung und Weiterentwicklung des Ortsbildes sind die Wohngebäude entlang der Krahner-Str. traufständig zur Straße zu errichten.

Eine Traufhöhe von = 5 m über natürlichem Terrain wird festgesetzt.

Die Wohngebäude sind mit einem Steildach auszuführen.

Für Nebengebäude kann eine andere Dachneigung zugelassen werden.

#### 4.2 Verkehrsflächen

Die Verkehrserschließung des Standortes erfolgt von der vorhandenen Krahner Straße aus über eine Straßenschleife, die das Baugebiet mittig durchquert und einen Abschnitt des Mittelweges mit nutzt.

Diese Straße erhält den Charakter eines Anliegerweges AW 1 (entsprechend Empfehlung - EAE 85). Für diesen Anliegerweg kommt das Entwurfsprinzip 1 (Mischungsprinzip) zur Anwendung.

Zur mittelbaren Erschließung des Baugebietes ist der Ausbau der Krahner Straße erforderlich.

Im Baugebiet ist ein öffentlicher Parkplatz zu errichten.

#### **4.3 Ver- und Entsorgung**

##### **- Trinkwasser**

Das Baugebiet wird von der in der Krahner Straße liegenden Trinkwasserleitung NW 250 versorgt.

Der Leitungsverlauf wurde nachrichtlich übernommen.

Im Baugebiet ist ein Hydrant für die Löschwasserversorgung zu errichten.

##### **- Abwasser**

Zur Zeit besteht kein zentrales Abwasserableitungssystem, so daß als Übergangslösung Sammelgruben vorgesehen sind. Die Gruben müssen an den Grundstücksgrenzen zur Straße liegen, jederzeit zur Entleerung zugänglich sein. Die Mindestgröße der Grube beträgt 10 m<sup>3</sup>/Wohneinheit. Das zentrale Abwassernetz befindet sich in der Vorbereitungsphase.

##### **- Elektroenergie**

Die Elektroenergieversorgung des Standortes ist aus der vorhandenen Ortsnetzstation TST LFG möglich.

Die Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Mittel- und Niederspannungskabel wurde nachrichtlich übernommen.

- **Heizung**

Es wird auf eine Gebäudeheizung mittels Erdgas bzw. Öl (Interims-  
lösung) orientiert.

- **fernmeldetechnische Versorgung**

Im Planungsbereich befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen  
Bundespost.

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Baugebietes ist die Verle-  
gung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich.

#### **4.4 Grün- und Freiflächen**

Im Grünordnungsplan - als Beiplan zum Bebauungsplan - sind die zu er-  
stellenden Grünflächen mit den ausgewählten einheimischen Pflanzenarten  
festgelegt.

Es wird besonders darauf hingewiesen, daß im Baugebiet ein öffentlicher  
Spielplatz zu errichten ist.

Mit Ausnahme der Abpflanzung dieses Spielplatzes und des öffentl. Park-  
platzes sind alle anzulegenden Grünflächen den privaten Nutzern zuge-  
ordnet.

Die Grünflächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu be-  
pflanzen.

#### **5.0 Hinweise auf andere wichtige öffentliche und private Belange**

- Unterhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten 110 kV Freileitung  
darf die Bauhöhe von Gebäuden max. 8 m, gemessen von OK Terrain, be-  
tragen.

- Entlang der 110 kV-Freileitung sind zwischen den Grundstücken Strauchpflanzungen von 2,5 m Breite vorzunehmen, die den benachbarten Grundstücken halbseitig zugeordnet werden.

#### 6.0 Städtebauliche Werte

Gesamtfläche: 3,58 ha  
davon : Straßenfläche 0,33 ha  
öffentl.Grünfläche 0,11 ha

#### 7.0 Durchführung des Bebauungsplanes

##### 7.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen werden bei der Durchführung des Bebauungsplanes "01" nicht erforderlich.

  
Stelzig  
Dipl.Ing./Architekt