

B E G R Ü N D U N G

Bebauungsplan "Kirchenstück"

Gemeindeteil Üschersdorf

Markt Burgpreppach

Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl. Ing. (FH) KLAUS EIRING
OT Happertshausen
Im Gässlein 11
97491 Aidhausen
Telefon (0 95 23) 13 65 - Telefax 68 73

1. Allgemeines

Der Marktgemeinderat von Burgpreppach hat am 16.05.1988 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Gemeindeteil Üschersdorf beschlossen.

Für die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ist der vorliegende Bebauungsplan maßgebend.

Das am nordwestlichen Ortsrand vorgesehene Wohngebiet wird im Nordosten von der Kreisstraße 40 begrenzt.

Im Südwesten schließt das Baugebiet an einem Wirtschaftsweg an, der bisher die nordwestliche Begrenzung der vorhandenen Bebauung bildete.

Als Grundlage diente der Flächennutzungsplan, sowie die Untersuchungen der Ortsplanungsstelle für Unterfranken.

In das Planungsgebiet eingezogen werden das Grundstück Nr. 333 und eine Teilfläche an dem Grundstück Fl. Nr. 332 der Gemarkung Üschersdorf. Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

2. Planungsziele

Die Bebauungsstruktur des Altortes soll ins Siedlungsgebiet in aufgelockerter Form übernommen werden.

Der vorliegende Entwurf bietet die Möglichkeit, zwei Grundstücke vom Wirtschaftsweg aus zu erschließen und das Baugebiet von Südwesten nach Nordosten hin "wachsen" zu lassen.

Durch bodenordnende Maßnahmen sollen die jetzt noch landwirtschaftlich genutzten Grundstücke in ihrer geometrischen Form verändert und als Baugrundstücke ausgewiesen werden.

Die Gemeinbedarfsflächen (Verkehrsflächen, Flächen für den ruhenden Verkehr) sollen in das Eigentum der Marktgemeinde übergehen.

Der nordwestliche und südöstliche Rand des Baugebietes wird nur locker mit standortgebundenen Großhölzern bepflanzt, um das "Hineinfließen" der freien Natur in die Bebauung zu ermöglichen.

Mit der Festlegung erdgeschoßiger Bauweise wird in Anlehnung an die im übrigen Ortsbild größtenteils vorhandenen Dachformen ein ruhiger und zurückhaltender Übergang zur anschließenden freien Landschaft erreicht.

Die Gebäudestellung und Gebäudeform ist bis auf die einzuhaltende Firstrichtung, der Baugrenzen und der tolerierten Dachneigung dem künftigen Bauwerber freigestellt. Es sind sowohl rechteckige, winkelförmige als auch versetzte Baukörper möglich, so daß die planerischen Festsetzungen keine Härten bedeuten.

3. Fachplanungen

Mit der Besiedelung der zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen wird eine städtebauliche Verbindung zwischen der sich südöstlich anschließenden Altortbebauung und der sich auf der nordöstlichen Seite der Kreisstraße HAS 40 angesiedelten Gebäude erzielt.

Das Maß der baulichen Grundstücksnutzung berücksichtigt neben den Bestimmungen des § 17 Bau NVO einen individuellen Gestaltungsspielraum.

Die Textfestsetzungen, die ihre Rechtgrundlage in §9, Abs. 1, Nr. 1-6 und Nr. 25 BBauG haben, dienen einer allgemeinen und grundsätzlichen Aussage im städtebaulichen Rahmen. Sie sollen in Verbindung mit den privaten Baumaßnahmen einen Bereich mit hohem wohn- und städtebaulichen Wert gestalten helfen.

Das Planungsgebiet ist wirtschaftlich erschließbar. Für die Entsorgung von Abwasser kann die Sammelleitung in der Kreisstraße HAS 40 benutzt werden. Ebenso kann mit der Wasserversorgung verfahren werden. Die Anbindung des Gebietes an die örtliche Stromversorgung ist gewährleistet.

4. Verkehrserschließung und Gestaltung

Der Planungsbereich wird über eine kurze Stichstraße und den südlich verlaufenden Wirtschaftsweg an die Kreisstraße HAS 40 angeschlossen.

Die Verkehrsflächen der Stichstraße selbst sind in Anlehnung an die EAE mit der Planungsabsicht "Verkehrsberuhigte Zone" gestaltet. Der Straßenquerschnitt und die Materialauswahl ist auf eine gemeinsame Nutzung aller Verkehrsteilnehmer bzw. Nutzer abgestellt.
(Mischungsprinzip)

Die Gestaltung der Verkehrsflächen selbst erfolgt nach optischen Gesichtspunkten. Hellasphaltierte Fahrbahnen werden von erdbraun eingefärbten Pflastersteinen eingesäumt. Die Fläche für den ruhenden Verkehr wird mit Gitterziegeln abgedeckt.

5. Flächengliederung

Gesamtfläche (Geltungsbereich)	ca. 0,66 ha
Wohn- und Mischgebiet	ca. 0,60 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,06 ha

Mit der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Teilung können 7 Baugrundstücke gebildet werden.

6. Erschließungskosten

6.1 Straßenbaukosten	ca. 80.000,-- DM
6.2 Abwasser	ca. 80.000,-- DM
6.3 Trinkwasserversorgung	ca. 40.000,-- DM
6.4 Stromversorgung (durch ÜWU)	-----


	ca. 200.000,-- DM
	=====

Die Erschließungskosten werden bis zu 90% abgedeckt durch
Erschließungsbeiträge nach BBauG.
Der Restbetrag wird durch den Gemeindehaushalt abgedeckt.

Aufgestellt:

Aidhausen, 10.03.1995

Burgpreppach, den


Dipl. Ing. (FH)

Wichler, 1. Bürgermeister