

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUM BEBAUUNGSPLAN DES MARKTES PLEINFELD**

### **"BEIM SÄGWERK"**

#### **Inhaltsverzeichnis:**

1. Vorbemerkungen
2. Planung
3. Wertung
4. Anlagen

Weißenburg, im Juli 1998

Ingenieurbüro für Hoch- und Tiefbau  
Dipl. Ing. Gerhard Günther  
Beratender Ingenieur für das Bauwesen - VBI, BYIK  
Nürnberger Straße 10 A, 91781 Weißenburg  
Tel. 09141/8626-0, Fax. 09141/8626-50

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 **Veranlassung**

Der Gemeinderat des Marktes Pleinfeld hat in seiner Sitzung am 17. Juli 1997 beschlossen, in Anlehnung an den Flächennutzungsplan des Marktes Pleinfeld und unter Berücksichtigung der notariellen Vereinbarungen mit dem Vorbesitzer von Flur.-Nr. 572 einen Bebauungsplan für die Grundfläche zwischen "Schelmhecke" und "Beim Sägewerk" aufzustellen.

### 1.2 **Geltungsbereich**

Die Planung erstreckt sich auf den Bereich Flur NR.572 und 572/1, welche durch die Umgestaltung des Einmündungsbereich der "Schelmhecke" in die Ortsstraße "Am Sägewerk" entstanden ist.

| Fl.-Nr. | Größe              | Bemerkungen | Eigentümer      |
|---------|--------------------|-------------|-----------------|
| 572     | 3275m <sup>2</sup> | Grünfläche  | Günther         |
| 572/1   | 360m <sup>2</sup>  | Grünfläche  | Markt Pleinfeld |
| Summe   | 3635m <sup>2</sup> | = 0,3635 ha |                 |

### 1.3 **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141)

Bayrische Bauordnung (BAYBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997. (BVB I S. 251)

Baunutzungsverordnung (BAUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.1.1990 (BGBl I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3. Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993(BGBl I S. 466)

Planzeichenverordnung (PLANZVO)1990 vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58)

## **2. Planung**

### **2.1 Planungsgrundlage**

Grundlage der Planung sind die Bestandsaufnahmen des Ing. Büros Günther und der Lageplanausschnitt aus dem Katasterkartenwerk mit der Flurkarte NW 47 - 19.17.22 im Maßstab M 1:1000.

### **2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan FNPL ist nur teilweise gegeben. Der nördl. Teil soll als allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen werden. Aus diesem Grund wird bei der nächsten möglichen Änderung des FNPL dieser an die bestehenden Verhältnisse angepaßt.

### **2.3 Planungsabsicht**

Städtebauliche Zielsetzung

Die Wohnbaunutzung nördlich der "Schelmhecke" wurde durch die Erschließung des Mittelfeldes auch in den noch vorhandenen Baulücken geschlossen. Das frühere Betriebsgebäude des Sägewerks wurde nach Betriebsschließung veräußert und einer neuen Nutzung zugeführt. In diesem Zuge wurde die Verbindungsstraße "Am Sägewerk" neu geschaffen. Die Anbindung der Schelmhecke an den Nordring westlich der Fußgänger-unterführung zum Bahnhof soll geschlossen werden. Danach wird die Schelmhecke nur noch von Anliegern befahren. Als Konsequenz der Verkehrsberuhigung in diesem Bereich liegt die städtebauliche Ergänzung der Restflächen westlich der bestehenden Bebauung bis zur Straße "Am Sägewerk" nahe.

In einem ersten Schritt sollen die Eckgrundstücke

Flur Nr. 572 u. 572/1 einer neuen Nutzung als Bauland zugeführt werden. Im gleichen Zuge wird eine mögliche Nutzung der Flur Nr. 573 aufgezeigt. Hierbei ist auch eine Erschließung der rückwärtigen Flur Nr. 571 und 573/3 möglich.

### **2.4 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im wesentlichen gliedert sich die Fläche in eine Wohnbaufläche und eine gemischte Baufläche, welche auch im Flächennutzungsplan niedergelegt ist.

**2.5. Erschließung**

Die Erschließung des Geltungsbereiches ist durch die Anliegerstraße "Schelmhecke" und die Ortsstraße "Am Sägewerk" gesichert.

**2.6. Versorgungsleitung**

**2.6.1 Fernsprechleitung**

Im Gewegbereich südlich des Geländes befinden sich Leitungen der Deutschen Telecom AG. Notwendige Neuverlegungen erfolgen im Zuge der Bauarbeiten.

**2.6.2 Wasserversorgung**

Die Hauptwasserleitung verläuft am westlichen Grundstücksrand.

**2.6.3 Elektrizität**

Versorgungsleitungen verlaufen südlich der Grundstücksfläche im Gehweg.

**2.5.4 Abwasserleitung**

Eine Anschlußleitung führt von Süden in die Grundstücksfläche. Weitere Anschlußmöglichkeiten bestehen an den Kanal in der Straße "Am Sägewerk".

**2.5.5 Gasleitungen**

Die Gasleitungen verläuft südlich und westlich der Grundstücksfläche in der Fahrbahn.

**2.7 Immisionsbetrachtung**

Auf Veranlassung des Marktes Pleinfeld wurde durch die untere Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Weißenburg-Gunzenhausen eine Stellungnahme zur Bebaubarkeit des Grundstückes Flur Nr. 572 abgegeben.

3. **Wertung, Begründung**

Aufgrund bereits erbrachter Vorleistungen für Erschließungsmaßnahmen und Leitungen der Ver- und Entsorgung sowie des eingetragenen Baurechts bietet sich die Bebauung der o. a. Flur Nr. in idealer Weise an und kann somit aus der Sicht des Planers befürwortet werden.

Der Bebauungsplan dient zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs, da eine ausreichende Zahl von freien Wohnbaugrundstücken nicht mehr zur Verfügung steht.

4 **Anlage**

Lageplan M 1: 25000

Liste der Träger öffentlicher Belange

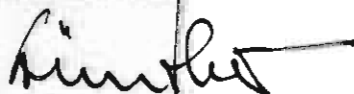
Aufgestellt:

**Pleinfeld**

12. Aug. 1998

Weißenburg, den 10. Juli 1998

Ingenieurbüro für Hoch- und Tiefbau  
Dipl. Ing. Gerhard Günther  
Beratender Ingenieur für das Bauwesen - VBI  
Nürnberger Straße 10 A, 91781 Weißenburg  
Tel. 09141/8626-0, Fax 09141/8626-50

  
2. Bürgermeister