

# BEBAUUNGSPLAN



## 'Bogenbergstraße Erweiterung'

Allgemeines Wohngebiet WA

**MARKT VELDEN**  
LANDKREIS LANDSHUT

## BEGRÜNDUNG

Buchbach, den 27.11.2019

Der Entwurfsverfasser :

 **THALMEIER**  
SEIT 1965 ARCHITEKTEN

Hauptstraße 3 \* 84428 Buchbach  
Tel.: 08086-1837 \* Fax: 1737  
info@thalmeier-architekten.de

Velden, den 27.11.2019

-----  
1. Bürgermeister

# BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan des Marktes Velden  
"Bogenbergstraße Erweiterung"

Der Bebauungsplan " **Bogenbergstraße Erweiterung** " erstreckt sich über eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flurstücknr. 979 der Gemarkung Ruprechtsberg.

Entwurfsverfasser: Thalmeier Architekten, Hauptstr. 3, 84428 Buchbach

## A. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Der Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes schließt unmittelbar an den bestehenden Bebauungsplan 'Bogenbergstraße' an. Das Gebiet liegt in einem noch unbebauten Bereich des süd-östlichen Siedlungsgebietes von Velden. Bis dato waren diese Flächen von den Eigentümern nicht für eine Bebauung vorgesehen. Der überplante Teilbereich soll nun auf Wunsch der Grundstückseigentümer mit Wohnbebauung überplant werden. Dies ist auch aufgrund der starken Nachfrage nach Wohnraum und der im Gemeindegebiet kaum noch zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen zu begrüßen.

Mit dem Bebauungsplan sollen die Rechtsgrundlagen und die städtebauliche Ordnung für das Planungsgebiet geschaffen werden.

Das bis dato freie Gelände zwischen Bogenbergstraße und Spitzbergstraße in unmittelbarem Anschluss an die bestehende Siedlungsstruktur stellt ein ideales Gebiet zur Wohnbebauung dar. Eine Stichstraße in Verlängerung der Bogenbergstraße ist bereits vorhanden.

Die weitere Erschließung ist bereits ausreichend angelegt, um die Möglichkeit einer Erweiterung des Gebiets bzw. einer möglichen, späteren Anbindung des nördlich gelegenen Wohngebietes zu erhalten.

Die geplante, relativ dichte Bauweise durch Doppelhäuser und kleineren Wohneinheiten/ Reihenhäuser ist eine sinnvolle und zeitgemäße Ergänzung zur bestehenden Einfamilienhausbebauung der süd-westlichen Siedlung.

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, jedoch stehen im Markt Velden derzeit keine anderen freien Flächen für Wohngebietsnutzung zur Verfügung, so dass diese Fläche nun herangezogen werden muss. Die im FNP ausgewiesenen Wohngebiete im Ortsteil wurden entweder bereits umgesetzt oder stehen derzeit nicht zur Verfügung. Des Weiteren finden sich auch keine Brachflächen, nutzbare leerstehende Gebäude oder zu erwerbende größerer Baulücken im Ortsbereich, auf die zurückgegriffen werden könnte.

Aufgrund des mangelnden Angebots an Wohnflächen sowie der Nachfrage an Wohnungen / Mietwohnungen im Ortsbereich hat sich der Marktgemeinderat daher entschieden, diese Flächen zu überplanen. Der Mangel an Wohnbauflächen sowie die ideale Anbindung an das bestehende Wohngebiet rechtfertigen die Inanspruchnahme der landwirtschaftlich Flächen.

## B. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das derzeit im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche aufgeführte Bauland, dessen Verfügbarkeit gesichert ist, wird im Wege der Berichtigung lt. § 13a BauGB Absatz 2 Satz 2 angepasst und als 'ALLGEMEINES WOHNGEBIET' nach §4 Bau NVO ausgewiesen.



Auszug aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan

## C. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Planungsgebiet befindet sich nord-östliche der Bogenbergstraße und südl. der Spitzbergstraße, welche durch die nord-südl. geplante Erschließungsstraße und einer möglichen Erweiterung des Baugebiets nach Norden in Zukunft verbunden werden könnten.



Die überplante Fläche im Geltungsbereich hat eine Größe von rd. 5.264 m<sup>2</sup>.

Das Baugebiet fällt von der mittleren Erschließungsstraße / Wendebereich sowohl nach Süd-/Süd-Ost als auch nach Nord-/Nord-West bis zur Geltungsbereichgrenze um jew. ca. 5m ab.

Baugrund in ortsüblicher Beschaffenheit, Lehm.

Im Norden und Osten schließen derzeit landwirtschaftliche Flächen an den Geltungsbereich an. An der nördlichen Westseite eine private Grünfläche. Südlich und auf der südlichen Westseite grenzt das Gebiet an die bestehende Wohnsiedlung Bogenbergstraße.

## D. Geplante bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt :

Art der Nutzung	innerhalb des Geltungsbereiches	Umfassende Grundstücke mit Flurstücknr.
Allgemeines Wohngebiet	Bruttobaufläche	Teilfläche der Flurstücknr. 979
WA	5.264,30 m <sup>2</sup>	

## Ermittlung der Bruttobaufläche

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches

### **Bruttobaufläche (gesamt = Neuplanung)**

**5.264 m<sup>2</sup>**

abzgl.:

Straßenverkehrsfläche 808 m<sup>2</sup>

Private Zufahrtsstraße 86 m<sup>2</sup>

Privater Fußweg 40 m<sup>2</sup>

*Summe Verkehrsfläche* 933 m<sup>2</sup>

Grünstreifen an der

Bogenbergstraße

Erweiterung 23 m<sup>2</sup>

*Summe Grünflächen* 23 m<sup>2</sup>

abzüglich -956 m<sup>2</sup>

### **Summe Parzellen 1-5**

**4.308 m<sup>2</sup>**

## Ermittlung der Wohngebäude und der Einwohnerzahlen

Voraussichtliche Nutzung:

Doppelhäuser max. 8

Reihenhäuser max. 18 WE

26 WE

26 WE x 3 Einwohner = ca. 78 Einwohner

Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird. Dann werden max. 78 Einwohner incl. ca. 26 Kindern in dem Gebiet wohnen.

## Wohndichte

<u>78 Einwohner</u>		
0,53 ha Bruttobaufläche	= rd. 148	EW /ha
<u>78 Einwohner</u>		
0,43 ha Nettobaufläche	= rd. 181	EW /ha

## Flächenverhältnisse

Das Netto-Bauland (=Gesamtfläche aller Baugrundstücke) umfasst	4.308 m <sup>2</sup>
Summe Verkehrsfläche	933 m <sup>2</sup>
Summe Grünflächen	23 m <sup>2</sup>
<hr/>	
somit umfasst das Brutto-Bauland	5.264 m <sup>2</sup>
rd. =	0,53 ha

Von der Brutto-Baufläche entfallen auf das Netto-Bauland	81,83%
Verkehrsflächen	17,72%
Grünflächen	0,44%
	<hr/>
	100,00%

## E. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist keine Umlegung (§§ 45 ff. BauGB) erforderlich.

## F. Erschließung

### **Straße:**

Die Straßenerschließung erfolgt durch die süd-westlich bereits vorhandene Stichstraße in Verlängerung der Bogenbergstraße in Nord-Süd-Verlauf. Diese endet derzeit vor dem geplanten Wendehammer und erschließt Parzelle 1. Für die Erschließung der weiteren Parzellen 3 und 4 wird diese Stichstraße in Richtung Norden verlängert. In etwa mittig ist ein Wendehammer vorgesehen von dem Planstraße A in östlicher Richtung abzweigt. Planstraße A erschließt Parzelle 2 und 5. Der Wendehammer ist erforderlich, da beide Erschließungsstraßen zum derzeitigen Planungsstand als Sackgassen enden. Eine mögliche, spätere Anbindung der nord-südlichen Erschließungsstraße an die Spitzbergstraße ist angedacht und könnte dadurch den Wendehammer zu einem späteren Zeitpunkt überflüssig machen, soweit die Flächen für die Feuerwehr und Müllfahrzeuge weiterhin gegeben sind.

Der Wendehammer mit einer Wendefläche von 20m x 21,50m ist in Anlehnung an die Richtlinien zur Anlage von Straßen (RASt 06 /Bild 58) und dem Flächenbedarf eines 3-achsigen-Müllfahrzeug geplant.

Ein privater Erschließungsweg zweigt am Ende der Planstraße A nach Süden ab.

Die Erschließung erfolgt durch die Eigentümergesellschaft Martin und Andreas Bauer GbR.

## G. Wasserwirtschaft

1. Wasserversorgung :  
Trinkwasserversorgung durch die Versorgungsanlage des Marktes Velden über das gemeindliche Wasserleitungsnetz.
2. Abwasserbeseitigung:  
zentrale Entwässerungseinrichtung (Mischsystem) über das Kanalnetz des Marktes Velden mit Anschluss an die Kläranlage.
3. Niederschlagswasser:  
Das Oberflächen- und Regenwasser muss nach der gemeindlichen Entwässerungssatzung über eine vor dem Kontrollschacht zu errichtende Regenwasserpufferanlage verzögert eingeleitet werden, um die Kläranlage zu entlasten.
4. Die Projektierung für die vorstehenden Erschließungsmaßnahmen wird durch Fachplaner nach Beauftragung durch die Eigentümer erfolgen.

## H. Energieversorgung

Die elektr. Versorgung im Geltungsbereich erfolgt durch das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG.

## I. Müllbeseitigung

Die Altstoffsammelstelle Gemeinde Velden befindet sich in der Ziegeleistraße 21. Hier werden alle gängigen Wertstoffe gesammelt: Alteisen, Grüngut, Papier und Kartonagen, Mischkunststoff, Folien, verwertbarer Bauschutt, sonst. mineralische Abfälle, Elektrokleingeräte in haushaltsüblichen Mengen, Speiseöl- und Fett.

Altholz, Sperrmüll, Dachpappe Heraklit, Styropor dgl. werden gegen eine geringe Gebühr angenommen.

Je Haushalt werden eine graue Tonne für Restmüll, eine grüne Tonne für Papier/Kartonagen, eine graue Tonne mit braunem Deckel für Bioabfälle sowie gelbe Säcke für Abfälle mit dem grünen Punkt zur Verfügung gestellt.

Die Kosten für die grüne Tonne, die Biotonne und für gelbe Säcke sind in der Abfallbeseitigungsgebühr enthalten.

Zusätzlich zur grauen Tonne für Hausmüll können graue Müllsäcke zum Preis von 2 €/St. gekauft werden.

Die Restmüllbeseitigung wird durch den Landkreis Landshut geregelt.

Altlasten sind nach Aussage der Marktgemeinde Velden im Planungsgebiet nicht bekannt.

## J. Immissionsschutz

### Luft-Immissionen

Durch angrenzende landwirtschaftliche Grundstücksnutzung können im ortsüblichen Umfang mögliche Belästigungen mit Lärm, Geruch und Staub zu üblichen als auch zu unüblichen Zeiten auftreten. Dies ist von den Bauwerbern hinzunehmen.

## K. Grünordnung

Für Bebauungspläne im Vereinfachten Verfahren nach § 13 b BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

## L. Finanzierung der Erschließungskosten

Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:  
Die Erschließung erfolgt durch die Grundstückseigentümergeinschaft Martin und Andreas Bauer GbR.

Buchbach, den 27.11.2019

Heldenstein, den 27.11.2019

.....  
Architekt

.....  
1. Bürgermeister