



Begründung und Erläuterungsbericht

zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 3 - 09

„Bittenbrunner Leite“

und zur Änderung des Flächennutzungsplanes

1) Aufstellungsbeschluß:

Der Stadtrat beschloß am 24.03.1998 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich westlich der „Oberen Leitenbergstraße“ in Bittenbrunn und die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP).

2) Räumlicher Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfaßt folgende Grundstücke:

Fl.Nr. 517
Fl.Nr. 518 / Teilfläche
Fl.Nr. 497

Die Straße „Obere Leitenbergstraße“ (Fl.Nr. 520 Teilfläche) wurde teilweise miteinbezogen, insbesondere die Verlängerung und Erweiterung um einen Wendehammer.

3) Ziele und Zweck der Planung:

Für den Bereich westlich der Oberen Leitenbergstraße lag der Stadt Neuburg ein Baugesuch von Herrn Manfred Schertler vor, der die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes begründet. Die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Garage.

Diese Anfrage wurde durch einen Stadtratsbeschluß vom 24.03.1998 genehmigt.

Der gültige Flächennutzungsplan sieht für das westlich der Oberen Leitenbergstraße gelegene Gebiet eine landwirtschaftliche Nutzfläche vor.

Zum Siedlungsabschluß des bestehenden Wohngebietes (Bebauungsplan 3-06 „Im Grund“ und Bebauungsplan 3-07 „Obere Leitenbergstraße“) soll auf Fl.Nr. 517, 518 und 497, in Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes, ein Wohngebiet ausgewiesen werden.

Die Fläche (Fl.Nr. 517) wird teilweise als Wohngebiet und teilweise als private Grünfläche ausgewiesen. Fl.Nr. 518 und Fl.Nr. 497 bleiben als öffentlicher Weg erhalten.

Der Verbindungsweg zur „Unteren Leitenbergstraße“ (Fl.Nr. 519/8) wird verlegt, um eine Vergrößerung des Grundstückes Fl.Nr. 519/9 zu ermöglichen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann einerseits das geplante Bauvorhaben, das in seiner Art schwer an anderer Stelle im Stadtgebiet anzusiedeln ist, verwirklicht werden und andererseits findet die Bebauung im Bereich der Oberen Leitenbergstraße ihren endgültigen Abschluß.

Gleichzeitig stellt die nun zu errichtende Wendeanlage den ordnungsgemäßen planungs- und straßenverkehrsrechtlichen Abschluß der bisher unfertigen Oberen Leitenbergstraße dar.

4) **Verkehr und Erschließung:**

Die bereits bestehenden Erschließungsstrukturen wurden beibehalten, d. h. die „Obere Leitenbergstraße“ wird bis zum Wendehammer weitergeführt.

Die neu zu errichtenden Erschließungsanlagen werden nicht über Satzung abgerechnet, sondern über einen Erschließungsvertrag mit Herrn Schertler. Auf die Anlieger der Straße kommen daher keine weiteren Erschließungskosten zu.

Der Wendehammer wurde mit einer befestigten Fläche (Durchmesser ca. 16 m) und einer Freihaltezone von 1 m geplant.

5) **Maßnahmen zum Grundwasserschutz:**

Für das Grundstück (Fl.Nr. 517) ist zur Entlastung der Kläranlage und zur Anreicherung des Grundwassers ein Regenrückhaltebecken in Form eines Teiches mit der Kapazität eines Tagesniederschlages vorgegeben. Darüberhinaus anfallendes Regenwasser wird über eine wechselfeuchte Zone versickert.

6) **Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:**

Zur Ortsrandeingrünung des Grundstückes Fl. Nr. 517 ist an dessen Nordwestgrenze ein 5 m breiter Heckenstreifen vorgesehen. Er besteht aus standortheimischen Sträuchern, die einen Übergang zur angrenzenden Landwirtschaft herstellen.

Im Nordosten des Grundstückes bildet eine Streuobstwiese (aus lokaltypischen Sorten) eine Pufferzone zur angrenzenden Bebauung. Der Abstand der ersten Baumreihe beträgt zur Grundstücksgrenze 10 m, gefolgt von einer Hecke aus standortheimischen Sträuchern. Der Abstand gewährleistet, daß die Nachbargrundstücke nicht verschattet werden.

Im Süden stellt die Randbepflanzung in ihrer Artenzusammensetzung einen Übergang zum bestehenden Hangbruchwald als vorgelagerter Waldmantelsaum her.

Um eine gute Durchgrünung des Grundstückes zu erreichen, werden in großem Maß Gehölze 1. und 2. Ordnung gepflanzt. Im Randbereich besteht die Zusammensetzung dieser Wuchsklassen aus standortheimischen Arten. Mit zunehmender Entfernung vom Wohngebäude wird die Gartenanlage in ihrem Charakter extensiver. Hier wird auch der Rasen von einer dreischürigen Wiese abgelöst.

Gartenwege bestehen aus versickerungsfähiger, wassergebundener Wegedecke.

Dachwässer werden gesammelt und durch den Bachlauf dem Teich, der als Retentionsraum dient, zugeführt.

Stadt Neuburg a. d. Donau 24. 02. 99

Hünier

Oberbürgermeister

