

Junginger + Partner GmbH

Verkehrsanlagen Siedlungswasserwirtschaft Ingenieurvermessung Stadtplanung Landschaftsplanung GIS - Systeme

Hochbergweg 11, 89518 Heidenheim - Schloßgartenstr. 4, 97980 Bad Mergentheim

Ostalbkreis
Stadt Neresheim
Gemarkung Dorfmerkingen

Begründung zum Bebauungsplan

"Sandgrube II"



M 1:25000

Begründung zum Bebauungsplanentwurf
ausgearbeitet (Seiten 1 bis 17):

Heidenheim, den 24.03.97 / 28.07.97 / 09.03.98

Ingenieurbüro Junginger + Partner GmbH
Hochbergweg 11
89518 Heidenheim an der Brenz
Telefon (07321) 45011
Telefax (07321) 45013



Begründung zum Bebauungsplan "Sandgrube II" in Neresheim/Dorfmerkingen gem. § 9 (8) BauGB

1. Erfordernis der Planaufstellung

Für das Gebiet "Sandgrube" wurde bereits im Jahre 1987 eine Gesamtkonzeption aufgestellt. Daraus wurde eine erste Teilfläche der Bebauung zugeführt. Die Bauplätze sind vollständig bebaut. Um insbesondere den örtlichen Bedarf weiterhin abzudecken, beschloß der Gemeinderat, einen weiteren Abschnitt zu überarbeiten und als Bebauungsplan aufzustellen.

2. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neresheim wurde am 15.10.1992 durch Erlaß des Regierungspräsidiums genehmigt. In ihm ist die vorliegende Wohnbaufläche nur teilweise enthalten.

Mit dem Aufstellungsbeschluß vom 23.08.1993 hat der Gemeinderat entschieden, den Flächennutzungsplan fortzuschreiben.

Der dringende Bedarf an Flächen für Wohnbebauung, hauptsächlich für ortsansässige Bürger, ist als Grund nach § 8 (4) BauGB zu bewerten, die Genehmigung der Flächennutzungsplanfortschreibung nicht abzuwarten.

Nach dem gegenwärtigen Stand der Planungsarbeiten steht fest, daß der vorliegende Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Auf die Einfügung in die bereits bestehende örtliche Bauleitplanung ist geachtet worden. Unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung im Rahmen des bereits genehmigten Bebauungsplanes und der bereits erstellten Gebäude ist der Geltungsbereich als "Allgemeines Wohngebiet - WA" im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen.

4. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt zwei räumlich getrennte Abschnitte.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird begrenzt:

im Norden durch:	Flst. 779 und 780 (Weg);
im Osten durch:	Flst. 786 und 785 (Restfläche);
im Süden durch:	Flst. 785/28, 785/27, 785/26, 785/17 und 785/1 sowie die Alois-Beerhalter-Straße und die Kilian- Nuß-Straße;
im Westen durch:	Flst. 781 (Weg) und 780 (Weg).

Die weiter südlich liegende Baulücke ist in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes einbezogen und wird begrenzt:

im Norden durch:	Flst. 785/12 und 785 (Restfläche);
im Osten durch:	Flst. 786 (Weg);
im Süden durch:	Flst. 787;
im Westen durch:	Flst. 785/11 und die Alois-Beerhalter-Straße.

5. Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

5.1 Lage und Topographie

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Teilortes Dorfmerkingen, östlich der K 3298 von Dorfmerkingen nach Oberriffingen. Die beiden Teile des Plangebietes liegen zwischen 571 und 588 m ü. NN. Das Gelände fällt mit ca. 8 % nach Nordwesten ab. Die Entfernung zur Ortsmitte beträgt ca. 0,6 km.

5.2 Nutzung

Im Vorgriff auf die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurden bereits zwei Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereiches erstellt. Die übrigen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind noch entsprechend der landwirtschaftlichen Nutzung bepflanzt.

5.3 Eigentumsverhältnisse

Die Gemeinde ist im Besitz der benötigten Flächen, so daß von einer Baulandumlegung Abstand genommen werden kann.

5.4 Vorhandener Baubestand

Auf die bestehenden Gebäude Langer Weg 29 und Alois-Beerhalter-Str. 31 wurde mit der vorliegenden Planung Rücksicht genommen.

5.5 Vorhandene Erschließungsstraßen

Das westliche Teilstück der Straße "Langer Weg", sowie die Alois-Beerhalter-Straße sind bereits ausgebaut.

6. Der Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

6.1 Nördlicher Planteil

Die Flächen westlich, nördlich und östlich werden landwirtschaftlich genutzt. Im Süden schließt sich das genehmigte Baugebiet "Sandgrube" mit seiner ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung an.

6.2 Südlicher Einzelplatz

Westlich und nordwestlich befinden sich die bestehenden Wohngebäude des Baugebietes "Sandgrube". Nordöstlich und südlich liegen landwirtschaftliche Freiflächen. Östlich befindet sich ein in vergangenen Jahren bebautes Neubaugebiet.

7. Erschließung und Verkehr

7.1 Fließender Verkehr

Die Hauptzufahrt für das gesamte Gebiet erfolgt über eine an die K 3298 nach Oberrieffingen angeschlossene und teilweise bereits ausgebaute Haupteerschließungsstraße mit einer Fahrbahnbreite von 6,0 m. Der Anschluß an die Kreisstraße wird entsprechend den verkehrlichen Erfordernissen ausgebaut.

Um ein ruhigeres Wohnen zu ermöglichen, ist die Alois-Beerhalter-Straße für die innere Erschließung bereits mit einem "verkehrsberuhigenden Ausbau" hergestellt. Für die Herstellung der Stichstraße nach Nordosten sowie die Querverbindung im Zuge der Kilian-Nuß-Straße ist die gleiche Ausbauart vorgesehen.

Für den Ausbau wird ein detaillierter Straßenbauentwurf hergestellt. In diesem sind Parkflächen und Aufweitungen für den Begegnungsverkehr vorgesehen. Engstellen haben die Aufgabe, die Geschwindigkeit zu drosseln. Die Aufteilung erfolgt im Rahmen der zur Verfügung stehenden Breite der Verkehrsfläche. Es bleibt der Gemeinde überlassen, im Rahmen einer verkehrsrechtlichen Anordnung eine Zonenbeschränkung einzuführen. Die Fahrbahnbreiten werden zwischen 4,25 m (an Engstellen) und 6,0 m (Begegnungsverkehr) betragen. Belange des Winterdienstes und des Rettungswesens werden berücksichtigt.

Zur Erschließung des einzelnen Bauplatzes im Süden ist die bestehende Alois-Beerhalter-Straße ausreichend.

7.2 Ruhender Verkehr

Im Rahmen der Aufteilung des zur Verfügung stehenden Verkehrsraumes in befestigte Flächen und bepflanzten Flächen werden entlang der Stichstraße 2 öffentliche Parkplätze in Längsaufstellung ausgewiesen.

Entlang der Alois-Beerhalter-Straße sind Parkplätze bereits hergestellt.

Entlang der Straße "Langer Weg" wird auf die Herstellung von Parkplätzen verzichtet. Bei einer Fahrbahnbreite von 6,0 m ist das punktuelle Parken am Fahrbahnrand unbedenklich.

7.3 Fußgängerverkehr

Entlang der Straße "Langer Weg" als hauptsächliche Fußwegverbindung ist die Anlage eines einseitigen Gehweges mit einer Breite von 1,5 m vorgesehen.

In den sonstigen Erschließungsstraßen dürfen im Rahmen des "verkehrsberuhigenden Ausbaus" Fußgänger die Verkehrsfläche in ihrer ganzen Breite benutzen. Das "Rechtsgehbot" bei Begegnungen mit Kfz ist jedoch zu beachten.

Von der nordöstlichen Stichstraße führt eine Fußwegverbindung zum landwirtschaftlichen Wegenetz. Die Gesamtbreite von 4,5 m wird vorsorglich für eine eventuelle Gebietserweiterung freigehalten.

Vom Gesamtgebiet in Richtung Südwesten wurde bereits mit dem Bebauungsplan "Sandgrube" eine schnelle Fußwegverbindung zum Ortszentrum vorgesehen.

7.4 Landwirtschaftlicher Verkehr

Der landwirtschaftliche Weg im Norden des Plangebietes (Flst. 780) wird an die Haupteerschließungsstraße neu angeschlossen. Ansonsten wird das landwirtschaftliche Wegenetz durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt.

7.5 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist im genehmigten allgemeinen Kanalisationsplan enthalten. Die Reinigung der anfallenden Abwässer und gegebenenfalls die Regenwasserbehandlung sind durch den Anschluß an der Sammelkläranlage des AZV Härtsfeld sichergestellt.

Mit dem System der Regenwasserrückhaltung und der Regenwasserversickerung, sowie der Ableitung des Dach- und Straßenwassers in den Vorfluter wird das Kanalisationsnetz und die Kläranlage von anfallendem Oberflächenwasserabfluß entlastet. Diesbezüglich wird auf die Ziffer 8.10 verwiesen.

Eine detaillierte Planung der Abwasserbeseitigung und Oberflächenwasserableitung wird noch aufgestellt, ein Wasserrechtsverfahren wird durchgeführt.

7.6 Hochwasserabfluß

Das Gebiet liegt in keinem hochwassergefährdeten Bereich.

7.7 Grundwasser

Mit dem Anschnitt von grundwasserführenden Schichten ist nicht zu rechnen.

Da es sich um ein Wohngebiet handelt, ist die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die wassergefährdende Stoffe herstellen, verarbeiten oder in größeren Mengen lagern, ausgeschlossen.

In der Wasserschutzzone ist die konzentrierte Versickerung von Oberflächenwasser nicht gestattet.

7.8 Wasserversorgung

Die vorhandenen Wasserhochbehälter gewährleisten auch für dieses Baugebiet einen ausreichenden Betriebs- und Wasserdruck.

Die Versorgungsleitungen werden so dimensioniert, daß wegen der Brandbekämpfung eine Leistungsfähigkeit von 26,6 l/sec. bei einem Mindestdruck von 0,8 Bar möglich ist.

7.9 Abfallentsorgung und Wertstoffe

Um Belästigungen der Anwohner zu vermeiden, ist im Wohngebiet kein Standort für Wertstoffcontainer vorgesehen. Die Sammelbehälter befinden sich in Ortsmitte in der Nähe der Schule.

In der nördlichen Stichstraße ist das Wenden für 3-achsige Müllfahrzeuge nur schwer möglich. Deshalb wurde an der Einmündung in die Haupteinfahrstraße "Langer Weg" eine Stellfläche vorgesehen, auf welcher die Anwohner der Stichstraße gegebenenfalls am Tage der Leerung ihre Behälter bereitstellen müssen. Die Entfernung von ca. 60 m wird als zumutbar angesehen.

7.10 Altlasten

Im Gewann "Sandgrube" sind früher Sandgruben betrieben worden. Diese wurden in der Regel mit Auffüllmaterial wieder eingeebnet. Innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches sind jedoch keine solchen Sandgruben bekannt. Die Gemeindeverwaltung wird jedoch durch Schürfgruben Aufschluß erlangen.

Sollten solche Auffüllungen oder sonstige Altlasten, Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers bekannt werden, wird unverzüglich nach den gesetzlichen Vorschriften verfahren.

7.11 Sonstiges Versorgungsnetz

Der Anschluß an das sonstige Versorgungsnetz, insbesondere Strom und Telefon, ist möglich. Zur Stromversorgung ist die Fläche für eine Umformstation im Osten an der Kilian-Nuß-Straße ausgewiesen.

8. Bauliche und sonstige Nutzung

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die vorgelegte Planung soll in erster Linie den Bedarf an Wohnbauflächen abdecken. Aus diesem Grund ist der Planbereich als "Allgemeines Wohngebiet - WA" im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen.

Über die Zulässigkeit von Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO wird im Einzelfall entschieden.

8.2 Grund- und Geschößflächenzahl

Mit der Grundflächenzahl von 0,4 ist das zulässige Höchstmaß nach § 17 BauNVO ausgenutzt worden, damit der Rahmen für die bauliche Entwicklung nicht eingengt wird.

Um die Schaffung von Wohnraum im Dachgeschoß oder Kellergeschoß zu erleichtern, wird die Geschößflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.

8.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist mit $Z = \max. II$ festgesetzt. Über die Traufhöhe und die Dachneigung wird festgelegt, daß im Bereich der ausschließlichen Einzel- und Doppelhäuser das zweite Geschöß nur im Dach- oder Untergeschoß sein kann.

Die Herstellung von Gebäudeteilen im Bereich der möglichen Hausgruppen (Ziff. 8.4) ist in "voll" zweigeschössiger Bauweise möglich. Bezüglich der Traufhöhe wird auf Ziff. 8.15 und der Dachneigung auf Ziff. 8.16 verwiesen.

8.4 Bauweise

Vorgesehen sind überwiegend Einzelhäuser in offener Bauweise. Um gegebenenfalls jedoch die Erstellung von Doppelhäusern zu ermöglichen, ist auch diese Bauform zugelassen.

Im Interesse der Wohnraumschaffung wird südlich der Straße "Langer Weg" eine verdichtete Bebauung ermöglicht. Vorgesehen ist die Erstellung von Reihenhäusern (Sonderform der Hausgruppe). Ein Reihnhaus (bzw. ein Hausgruppenteil) besteht aus mindestens 3 selbständigen Einheiten (Mittelteil/e und 2 Eckgebäude). Die Mittelteile stoßen - ausgenommen untergeordnete Gebäudeteile - beidseitig an die Nachbargebäude an. Selbständige Einheiten sind wirtschaftlich unabhängig, separat erschlossen (eigener Eingang) und haben mit den Nachbareinheiten keine bauliche Verflechtung. Die Trennung in einzelne Grundstücke ist nicht Bedingung, jedoch der Regelfall. In diesem Fall sind die Einheiten auch baulich zu trennen (Brandwand). Gebäude mit mehreren Wohneinheiten, welche zu einem oder mehreren gemeinsamen Eingängen zusammengefaßt sind, sind nicht als Reihnhaus sondern als Einzel- oder Doppelhaus zu verstehen. Solche sind ebenfalls zugelassen, auf die Einschränkung der Zahl der Wohnungen wird jedoch verwiesen.

Mit den Abständen der Gebäude zu den Grundstücksgrenzen sind die Bestimmungen der LBO einzuhalten. Auf Grund dieser Bestimmungen ist es möglich, Satteldachgaragen nur dann zu errichten, wenn diese eine Wandhöhe von 3,0 m über dem Gelände nicht überschreiten. Kann dies in Folge der Dachneigung nicht eingehalten werden, stehen die Garagen mit dem First auf der Grundstücksgrenze und der Nachbar baut nicht an, oder das Nachbargrundstück ist noch nicht auf Höhe der Verkehrsflächen aufgeschüttet, werden größere Maße notwendig. Dies ist im Einzelfall mit dem Baugesuch nachbarrechtlich zu regeln.

8.5 Stellung der baulichen Anlagen

Mit der Festlegung der Firstrichtung wird die Belichtung, die Sicht und die Topographie berücksichtigt. Festgelegt ist die Hauptfirstrichtung der Gebäude. Da Dachaufbauten zugelassen sind, können kleinere Giebel senkrecht zur Hauptrichtung entstehen (untergeordnete Firste).

8.6 Flächen für Garagen und Stellplätze und deren Anschluß an die Verkehrsflächen

Die Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen nur dann zugelassen, wenn die Anordnung in Verbindung mit dem Wohnhaus zweckmäßig erscheint.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen möglich.

Um im Rahmen der zur Verfügung stehenden Verkehrsfläche die Aufteilung in Fahrflächen, Gehflächen, Parkflächen und Grünflächen vornehmen zu können, ist die Lage der Zufahrt zu den Grundstücken im Bebauungsplan zwingend festgesetzt.

Soweit Stellplätze, Einzel- und Doppelgaragen und ihre Zufahrten an anderen Stellen errichtet werden sollen, ist dies nur möglich, wenn die vorgesehenen baulichen Elemente des verkehrsberuhigenden Ausbaus (Parkplätze, Grünflächen, Engstellen, usw.) nicht verhindert werden.

Zum Beispiel ist die Anlage der Zufahrten entlang der Südseite der Straße "Langer Weg" an beliebiger Stelle möglich.

Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze ist beschränkt. Um die Verkehrssicherheit zu erhöhen, sollen möglichst wenig Fahrzeuge in den Straßen außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen abgestellt werden. Deshalb müssen auf den Baugrundstücken pro Wohneinheit mind. zwei Stellplätze (auch in Garagen) angelegt werden.

8.7 Nebenanlagen

Gebäude als Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind im Plangebiet nur innerhalb des Baustreifens zugelassen. Wünschenswert ist die Errichtung von solchen Anlagen jedoch nur im rückwärtigen Teil der Baugrundstücke, so daß das Straßenbild durch Nebenanlagen im Vorgartenbereich nicht beeinträchtigt wird.

8.8 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im ländlichen Raum soll aus städtebaulichen Gründen verhindert werden, daß die Ausnutzung der Baugrundstücke in einer Dichte erfolgt, welche das ortsübliche Maß wesentlich überschreitet. Da das Baugebiet in erster Linie für die Eigenentwicklung des Teilortes zur Verfügung stehen soll, ist eine verdichtete Bebauung in dieser Ortsrandlage nicht erforderlich. Die Gestaltung der Verkehrsanlagen ist für die geringen zu erwartenden Verkehrsmengen ausgelegt. Deshalb wird festgesetzt, daß pro Einzelhaus, pro Doppelhaushälfte oder pro Reihenhausteil (bzw. pro Teil einer Hausgruppe) max. zwei Wohneinheiten hergestellt werden können. Sollte ausnahmsweise eine weitere Wohnung erforderlich sein, kann dies im Einzelfall zugelassen werden.

8.9 Sichtfelder

Die Sichtfelder sind im Bebauungsplan festgesetzt, soweit diese auf privaten Flächen liegen (nur Einmündung Stichstraße). Mit der Planung der Verkehrsanlagen wird die Freihaltung der Sichtfelder innerhalb der öffentlichen Flächen beachtet.

Gemäß Ziff. 5.2.2.5 der EAE 85 ist auf die Freihaltung einer Annäherungssicht bei den Einmündungen verzichtet worden. Der Größe der Anfahrtsicht wurde gem. Tabelle 14 der EAE 85 eine Geschwindigkeit von 30 km/h bei einer Einstufung als Anliegerstraße zu Grunde gelegt.

8.10 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die seitherige Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche wird durch die Ausweisung als Wohngebiet wesentlich verändert. Die Zunahme an versiegelten Flächen hat eine vermehrte Oberflächenwasserableitung und Belastung des Kanalnetzes einschließlich Kläranlage zur Folge.

Dies bedeutet, daß immer öfter im Regenfall die jeweiligen Regenüberlaufbauwerke anspringen und die Wassermengen schubweise in den Vorfluter abgeben. Die Folge sind ökologische Nachteile im jeweiligen Vorfluter.

Um die Folgen zu mindern, wird das Oberflächenwasser von den Dachflächen der Gebäude sowie von den Verkehrsflächen getrennt abgeleitet.

Der Überlauf des Oberflächenwassers von den Dachflächen soll in offenen Entwässerungsmulden abgeleitet werden, welche am Rand der Grundstücke verlaufen (vgl. Ziff. 8.11). Es wird empfohlen, die Zuleitung von den Fallrohren der Dachrinnen ebenfalls oberflächlich auszuführen und in die Gartengestaltung einzubeziehen. In diese Zuleitungen ist eine Regenwasserrückhaltung zwischenschalten, welche ein Fassungsvermögen von mind. 2 m³ pro 100 m² Dachfläche aufweist.

Zur Entwässerung der neu herzustellenden Straßenteile werden entlang der Fahrbahn ebenfalls offene Mulden zur Rückhaltung und Ableitung angelegt. Durch entsprechende Gestaltung und bauliche Ausführung wird die Zufahrt zu den Grundstücken über oder durch die Mulden sichergestellt.

Um beim vorliegenden Gefälle einen schießenden Abfluß des Oberflächenwassers in den Gräben zu verhindern, wird gegebenenfalls durch den Einbau von entsprechenden Querriegeln (Kaskaden) eine Stauwirkung mit Verzögerung des Abflusses hergestellt.

Die Muldensysteme münden in einen bestehenden Straßenbegleitgraben entlang der Haupterschließungsstraße und der K 3298. In diesem erfolgt die Ableitung in Richtung des Rückhaltebeckens im Dossinger Tal.

Mit der gesonderten Fassung und Ableitung des Oberflächenwassers in Regenwasserrückhaltungen und Mulden soll der Regenwasserabfluß verzögert und die Versickerung begünstigt werden. Eine Grundwasseranreicherung wird erreicht.

Die Verminderung des Wasserabflusses im Vorfluter verhindert die fortschreitende Erosion und Subtratausspülung. Kleinlebewesen in den wechselfeuchten Gräben erhalten größere Überlebenschancen.

Dies entspricht der Zielsetzung von § 9 (1) 20 BauGB als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Es ist anzustreben, daß die Regenwasserrückhaltungen nach Beendigung der Regenzeit möglichst schnell, jedoch kontinuierlich, wieder entleert werden, damit der Rückhalteraum für den nächsten Regen wieder zur Verfügung steht.

Es wird empfohlen, für die Bewässerung der Grünanlagen die Regenwasserrückhaltungen mit einer Zisterne zu kombinieren.

Details zur Herstellung der Mulden und der Regenwasserrückhaltungen sind den Plänen zum Wasserrechtsverfahren zu entnehmen.

Die Pflicht zur wasserdurchlässigen Befestigung von (grundwasserunschädlichen) Stellplätzen und Garagenzufahrten sowie die Festsetzung zur breitflächigen Versickerung des von den Nebenanlagen wie Terrassen und Wegen anfallenden Oberflächenwassers dient der weiteren Grundwasseranreicherung.

Durch die flächige Versickerung von Oberflächenwasser ist nicht auszuschließen, daß Sickerwasser in Richtung der Gebäude unterirdisch abgeleitet wird. Um Schäden am Gebäude zu vermeiden, sind diese vor Sickerwasser zu sichern.

Hausdrainagen sind unzulässig. Zum einen entsteht dadurch eine nicht erlaubte konzentrierte Ableitung, zum anderen wäre aus Höhengründen die Ableitung nur in die Kanalisation möglich. Dies ist ebenfalls nicht gestattet.

8.11 Leitungsrecht

Die erforderlichen Mulden zur Ableitung eines Überlaufes des Oberflächenwassers von den Dachflächen der Gebäude verlaufen auf privaten Grundstücksflächen. Deshalb müssen die dafür benötigten Flächen durch Leitungsrecht zugunsten der Stadt und der Oberlieger gesichert werden (Lr O). Die Stadt wird dafür sorgen, daß auch bei abschnittsweiser Bebauung die Ableitung gewährleistet ist.

Um die Abwasserableitung des eingeschlossenen Gebäudes nördlich der Stichstraße (mit Nr. 4 bezeichnet) sicherzustellen, ist aus topographischen Gründen die Eintragung eines Leitungsrechtes vom Baugrundstück zur Haupterschließungsstraße erforderlich (Lr A).

8.12 Pflanzgebot

Durch die vorgesehene Planung entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, deren Auswirkungen auszugleichen sind. Die bisherige Intensiv-Landwirtschaft ließ keinen Gehölzbewuchs auf der Fläche zu. Zur landschaftlichen Einbindung, der optimalen Durchgrünung und als Ausgleich für die Versiegelung von Flächen werden über die in Ziff. 8.10 vorgeschlagenen Maßnahmen hinaus folgende Pflanzgebote festgesetzt:

- Die Grundstücke, die den nördlichen Ortsrand bilden sind zur freien Feldfläche mit einer Obstbaumreihe einzugrünen ("pfg1").
- Entlang den Erschließungsstraßen und Wegen sind Baumpflanzungen vorzunehmen ("pfg2").
- Pro 400 m² Grundstücksfläche ist ein einheimischer großkroniger Laubbaum vorzusehen ("pfg3"). Bäume der beiden anderen Pflanzgebote können angerechnet werden.
- Die nicht überbauten Freiflächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.

8.13 Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen

Die beim Bau der Erschließungsstraßen entstehenden Böschungen gehören zum Baugrundstück und müssen in die Gartengestaltung einbezogen werden. In der Regel werden die angrenzenden Grundstücke der Verkehrsfläche angeglichen, so daß im Endzustand keine Böschungen sichtbar sind.

Damit die öffentliche Verkehrsfläche auf volle Breite bis auf die Grundstücksgrenze ausgebaut werden kann, ist es notwendig, den Abgrenzungsstein direkt an die Grundstücksgrenze zu setzen. Die erforderliche Betonstütze hat der jeweilige Grundstücksbesitzer ebenfalls zu dulden.

8.14 Höhenlage der baulichen Anlagen und Entwässerungsmulden

Durch die Festsetzung von Erdgeschoßfußböden (EGFH) wird eine gleichmäßige Bebauung erreicht. Bei Verschiebung der Lage des Gebäudes innerhalb des Baustreifens kann die Erdgeschoßfußbodenhöhe entsprechend der Hangneigung geändert werden. Außerdem werden die Grundlagen für die Kanalplanung geschaffen. Die Höhenlage der Gebäude zum Gelände und der Straße ist nachzuweisen.

Um die Ableitung des Oberflächenwassers in offenen Mulden geordnet sicherzustellen, sind die Sohlhöhen dieser Mulden einzuhalten.

Die im Bebauungsplan eingetragenen Straßenhöhen ermöglichen den Bauherren die Berücksichtigung der Straße bei der Planung.

8.15 Gebäudehöhen

Die Ansicht der Gebäude wird wesentlich durch die Traufhöhe bestimmt. Sie wird jeweils über der Erdgeschoßfußbodenhöhe festgesetzt:

	Hausgruppen (Reihenhäuser) Z = II	Einzel- und Doppelhäuser Z = II (I + ID) od. Z = II (I + IU)
Geschoßhöhe (2 x 2,75 m) =	5,50 m	2,75 m
Kniestock	0,25 m	0,50 m
Gestaltungsspielraum	0,25 m	0,25 m

Traufhöhe	6,00 m	3,50 m

Rücksprünge in der Gebäudeaußenwand bedingen eine höhere Traufhöhe.

8.16 Äußere Gestaltung von Dächern

Die Dächer der Wohngebäude müssen als Satteldach oder Walmdach ausgeführt werden. Andere Dachformen sind nicht ortsüblich. Um die Nutzung des Dachgeschosses als Wohnraum zu erleichtern, ist für Einzel- und Doppelhäuser eine Dachneigung bis zu 45° zugelassen.

Reihenhäuser (bzw. Hausgruppen) sollen sich nicht wesentlich höher entwickeln, als die umgebenden Einzel- und Doppelhäuser. Deshalb wird zum Ausgleich der erhöhten Traufhöhe die Dachneigung auf max. 40° erniedrigt.

Üblicherweise wird die Dachdeckung mit roten bis braunen Materialien ausgeführt. Die Herstellung einer Dachbegrünung aus ökologischen Gründen ist wünschenswert.

Dachaufbauten sind erlaubt. Aus gestalterischen Gründen ist jedoch deren Lage eingeschränkt.

Die Dächer der Garagen und Nebenanlagen sollen den Festsetzungen für die Hauptgebäude entsprechen, damit sie gestalterisch integriert werden können. Deshalb sollen Gebäude oder Gebäudeteile, welche an das Hauptgebäude angebaut werden, aus gestalterischen Gründen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude erhalten.

Freistehende Garagen und Nebenanlagen müssen aus gestalterischen Gründen Satteldächer mit mind. 30° Dachneigung erhalten.

Die Erstellung von Flachdachgaragen ist zulässig, diese müssen jedoch begrünt werden. Es ergeben sich dadurch ökologische Vorteile (Kleinlebewesen).

8.17 Werbeanlagen

Wegen der Beeinträchtigung des Ortsbildes dürfen eventuelle Reklameaufschriften nicht in die freie Landschaft zeigen.

8.18 Einfriedigungen

Als Einfriedigungen entlang den Straßen und im Vorgartenbereich sind Zäune, Hecken oder ähnliches bis zu einer Höhe von 0,80 m über den Verkehrsflächen zugelassen. Größere Höhen beeinträchtigen die Verkehrssicherheit, insbesondere bei der Ausfahrt aus den Garagen.

Maschendrahtzäune sind optisch unbefriedigend und müssen durch Bepflanzung verdeckt werden.

Unter offenen Einfriedigungen zwischen den Grundstücken sind Zäune und Hecken oder ähnliches zu verstehen, nicht jedoch Mauern.

8.19 Aufschüttungen und Abgrabungen

Nach § 50 (1) LBO sind selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 3,0 m Höhenunterschied verfahrensfrei. Dies gilt jedoch nicht bei einer Veränderung im Zusammenhang mit baulichen Anlagen.

Geländeveränderungen als Aufschüttung über 1,0 m sowie Abgrabungen über 0,5 m stellen einen wesentlichen Eingriff in die bestehende Topographie dar und sind deshalb unzulässig. Die zulässige Höhe von Stützmauern paßt sich dem an.

Als anzugleichender Vorgartenbereich gilt die Fläche zwischen der der Straße zugewandten Gebäudeseite und der Straße, sinngemäß seitlich fortgesetzt bis zur Grundstücksgrenze.

Auf den Schutz des Mutterbodens wird hingewiesen (§ 202 BauGB). Die vorhandene Humusschicht sollte vor der Angleichung des Geländes an die Straßen (durch Aufschüttung bzw. Abgrabung) abgetragen und seitlich gelagert werden. Anschließend kann der vorhandene Humus zur Überdeckung verwendet werden. Dabei ist humoser Oberboden und Unterboden getrennt zu bearbeiten. Überschüssiger Humus sollte zur Weiterverwendung abgegeben werden, weil zu mächtige Schichten unzweckmäßig sind.

Auf die DIN 18915, Ziff. 6.3 und 6.6 wird verwiesen. Diese befaßt sich mit Verfahren des Bodenabtrags, der Bodenlagerung und der Herstellung der Vegetationsschicht. Geplante Grünflächen sollen nicht überfahren, als Arbeitsfläche oder Aushubzwischenlager benutzt werden. Ansonsten ist die Fläche zu lockern und der ursprüngliche Bodenzustand wieder herzustellen.

Die Erschließungsstraßen liegen bis zu 1,0 m über dem jetzigen Gelände. In der Regel werden die Freiflächen der Baugrundstücke dieser Höhe unter Berücksichtigung der Architektur und Erdgeschoßfußbodenhöhe angeglichen. Zur Entlastung der Deponien für Erdaushub sollen die anfallenden Erdmassen auf den Grundstücken verteilt werden. Eine überschlägige Ermittlung des anfallenden Erdaushubes hat ergeben, daß dieser wieder im Baugebiet eingebracht werden könnte. Sollte trotzdem nicht verwendbarer Boden bzw. Überschuß anfallen, kann sich der Bauherr bei der Gemeindeverwaltung nach Verwertungsmöglichkeiten erkundigen. Nötigenfalls muß der Überschuß auf den genehmigten Erddeponien des Kreises untergebracht werden.

8.20 Versorgungsleitungen

§ 74 (1) 5 LBO ermöglicht durch Satzung die Festsetzung einer Bauvorschrift über die Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen. Unter die genannten Leitungen fallen Leitungen mit Nennspannungen bis 1000 Volt (Wechselstrom) bzw. 1500 Volt (Gleichstrom) und Fernmeldeleitungen. Es handelt sich hier um ein schutzwürdiges Gebiet, welches Einfluß auf die Ortsansicht nimmt. Dachständer und Freileitungen wirken sehr störend, deshalb wurden diese untersagt.

8.21 Wasserschutzzone

Auf die Lage in der "Schutzzone III für Grundwasserfassungen des Zweckverbandes Landeswasserversorgung (Egautal)" mit den daraus folgenden Auflagen wird hingewiesen.

8.22 Bodenfunde

Hingewiesen wird auf die Regelungen des § 20 Denkmalschutzgesetz. Sollten sich bei Erdarbeiten Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten) zeigen, ist die archäologische Denkmalpflege umgehend zu verständigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

9. Sonstige Nutzung

9.1 Öffentliche Einrichtungen

Die bestehenden öffentlichen Einrichtungen reichen für den Teilort Dorfmerkingen aus. Weitere Einrichtungen sind im Planbereich nicht vorgesehen.

Die vorhandenen Kindergartenplätze in Dorfmerkingen genügen für die Kinderzahlen, wie sie im Einwohnermeldeamt zur Verfügung stehen.

9.2 Grünflächen

Auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes wird mit dem vorliegenden Baugebiet an dieser Ortsrandlage verzichtet. Entsprechende Freiflächen stehen in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

Es ist jedoch vorgesehen, mit einem weiteren Bauabschnitt östlich die Anlage eines Kinderspielplatzes vorzunehmen.

10. Planungsstatistik

10.1	Bruttowohnbauflächen (Gesamtfläche)	ca. 17.900 qm	100,0 %
10.2	Nettowohnbauflächen	ca. 14.000 qm	78,2 %
10.3	Verkehrsflächen (Fahrbahn, Fußwege, Verkehrsgrün)	ca. 3.900 qm	21,8%
10.4	Vorgesehene Wohneinheiten bestehend	ca. 36 WE	
10.5	Bruttowohnungsdichte (Wohnungen je ha bezogen auf die Bruttowohnbauflächen)	ca. 20,1 WE/ha	
10.6	Nettowohnungsdichte (Wohnungen je ha bezogen auf die Nettowohnbauflächen)	ca. 25,7 WE/ha	
10.7	Vorgesehene Einwohner, wobei 2,2 EW je WE angenommen wurden (Volkszählung 1987 = 2,7 EW/WE)	ca. 80 EW	
10.8	Bruttowohndichte (Einwohner je ha bezogen auf die Bruttowohnbauflächen)	ca. 44,7 EW/ha	
10.9	Nettowohndichte (Einwohner je ha bezogen auf die Nettowohnbauflächen)	ca. 57,1 EW/ha	

11. Kostenschätzung

11.1 Direkte Folgekosten

11.1.1 Grunderwerbskosten fallen nicht mehr an

11.1.2 Kanalisation ca. 200 m á DM 600,-- = ca. DM 120.000,--

11.1.3 Wasserversorgung ca. 250 m á DM 300,-- = ca. DM 75.000,--

11.1.4 Straßenbau ca. 1.600 qm á DM 140,-- = ca. DM 224.000,--

11.1.5 Straßenbeleuchtung ca. 250 m á DM 60,-- = ca. DM 15.000,--

Gesamtkosten = ca. DM 434.000,--

11.2 Indirekte Folgekosten

Kosten für die Herstellung des Anschlusses an die K 3298.