

**Gemeinde Scheuring  
Landkreis Landsberg/Lech**

**B E G R Ü N D U N G**

**zum Bebauungsplan "Angerwiese I"**

**vom 08.07.1997**

**geändert am 15.10.1997**

**geändert am 02.12.1997**

**ARNOLD, BERATENDE INGENIEURE FÜR DAS BAUWESEN  
HAUPTSTRASSE 20, 86438 KISSING, TELEFON 08233/7915-0**

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Angerwiese I" der Gemeinde Scheuring vom 08.07.1997, in der Fassung vom 02.12.1997 für das Gebiet im Westen von Scheuring, umfassend die Grundstücke Flur Nr. 176/2, 176/11, 176/12 und 177 sowie Teile der Grundstücke Flur Nr. 176, 176/1 und 179.

Entwurfsverfasser: Arnold  
Beratende Ingenieure für das Bauwesen  
Hauptstraße 20  
86438 Kissing

### A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, in dem das gesamte Gebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist.

Durch die Ausweisung des Baugebietes soll dem dringenden Wohnbedarf innerhalb der Gemeinde Rechnung getragen werden.

### B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Gebiet liegt westlich der Ortsmitte von Scheuring und hat eine Größe von ca 1,43 ha.
2. Das Baugebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Nordwesten durch die restlichen Teile der Grundstücke Flur Nr. 176, 176/1 und 179.

Im Nordosten durch den restlichen Teil des Grundstücks Flur Nr. 179.

Im Südosten durch den Mühlbach, Grundstück Flur Nr. 146 sowie das Grundstück Flur Nr. 178.

Im Südwesten durch die Poststraße, Grundstück Flur Nr. 176/7.

3. Die Entfernung des Baugebietes beträgt zur

Ortmitte	ca. 300 m
Kirche	ca. 350 m
zu den Versorgungsflächen	ca. 200 m

Die Grundschule und Hauptschule ist in Scheuring.

4. Das Gelände ist eben.

5. Das Planungsgebiet wird größtenteils landwirtschaftlich als Acker genutzt. Nennenswerter Bestand an Gehölzen oder naturschutzfachlich wertvollen Flächen ist nicht vorhanden.

6. Im Südosten des Baugebietes grenzt der Scheuringer Mühlbach, ein Gewässer III. Ordnung, an.  
Obwohl der Mühlbach keine größeren Hochwasserabflüsse abführen muß, kann es nach langen Frostperioden verbunden mit Schneeverwehungen zu Überflutungen kommen.  
Wegen der möglichen Überflutungen und sich daraus ergebenden höheren Grundwasserständen wird empfohlen, die Kellergeschoße, Lichtschächte und Außenabgänge wasserundurchlässig auszubilden.

7. Im Geltungsbereich des Baugebietes ist bereits auf den Grundstücken Flur Nr. 176/2 und 176/11 Bebauung vorhanden.  
Das Baugebiet soll als allgemeines Wohnbaugebiet ausgewiesen werden.

### C) Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
2. Im allgemeinen Wohngebiet sind 14 Einzelhäuser und 2 Doppelhäuser vorgesehen.
3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 3 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

4a. Nettowohnbauland	1,04 ha
Verkehrsflächen für die innere Erschließung	0,19 ha
öffentl. Grünflächen	0,11 ha
private Grünflächen	0,09 ha
	<hr/>
Bruttowohnbauland	1,43 ha =====

#### 4b. Vom Bruttowohnbauland entfallen demnach auf

das Nettowohnbauland	72,7 %
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung	13,3 %
öffentl. Grünflächen	7,7 %
private Grünflächen	6,3 %
	<hr/>
	100 % =====

## 4c. Das ergibt eine

Bruttowohnungsdichte von 25,2 Wohnungen je ha Bruttowohnbau-  
land.

Nettowohnungsdichte von 34,6 Wohnungen je ha Nettowohnbau-  
land.

## 4d. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestal-  
tete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermögli-  
chen, kann eine Umlegung für das gesamte Baugebiet notwendig wer-  
den.

**D) Erschließung**

1. Das Baugebiet erhält über die Poststraße Anschluß an das bestehen-  
de Wegenetz.
2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden  
in einem Zuge erstellt.
3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vor-  
handene Wasserversorgungsanlage von Scheuring.

Am südöstlichen Rand des Planungsgebietes befindet sich der  
Grundwasserpegel 20418.

4. Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluß der Schmutzwas-  
serkanäle an die Kanalisation von Scheuring.

Unverschmutztes Niederschlagswasser soll, soweit wie möglich, an  
Ort und Stelle breitflächig versickert werden.

Ist eine Versickerung nicht möglich, so sind auf dem Baugrundstück

ausreichend bemessene Rückhalteeinrichtungen (z.B. als unterirdische Wasserbehälter ohne Boden für zusätzliche Versickerung oder naturnah gestaltete Teiche) vor Einleitung des Niederschlagswassers in den Vorfluter zu schaffen.

Bei der Einleitung des unverschmutzten Niederschlagswassers aus den Dachflächen in den Untergrund bzw. den Vorfluter sind folgende Auflagen und Bedingungen einzuhalten:

- In die Regenwasserkanalisation dürfen keine häuslichen und gewerblichen Abwässer, sowie allgemein wassergefährdende Stoffe und Flüssigkeiten eingeleitet werden.
  - Die Einleitung des Regenwassers in die Sickerschächte und den Vorfluter darf nur so erfolgen, daß Schäden durch Auspülung oder Unterhöhungen nicht eintreten.
  - Die Sickerschächte sind gemäß DIN 4261 Teil 1 auszubilden. Zwischen dem höchsten Grundwasserstand und dem Sickerhorizont ist ein Abstand von 1,5 m einzuhalten.
  - Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes sollte durch einen Sickerversuch nachgewiesen werden.
5. Die Stromversorgung des Baugebietes kann von der bestehenden Transformatorstation in der Angerstraße erfolgen.

Sollte sich im Zuge der Netzplanung ergeben, dass die Aufstellung von Kabelverteilerschränken erforderlich wird, so werden diese, um eine Beeinträchtigung der öffentlichen Verkehrsfläche zu vermeiden, so in den Grundstücken aufgestellt, dass die Schrankvorderseiten mit der Straßenbegrenzungslinie (z. B. Vorderseite Zaunsockel) übereinstimmen.

Im Südosten des Baugebietes grenzt die 20-kV-Leitung P 10 B der LEW an, für die beidseitig zur Leitungsachse ein Sicherheitsabstand von jeweils 7,5 m einzuhalten ist.

6. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt und wird ortsüblich durchgeführt (durch den Landkreis Landsberg/Lech).
7. Die Erschließung erfolgt vollständig durch die Gemeinde Scheuring.

## E) Maßnahmen der Grünordnung

Die Festsetzung der Anpflanzungen dient der Verwirklichung von gestalterischen und landschaftspflegerischen Zielen.

Um eine gute Durchgrünung und Eingrünung des Baugebietes zu erreichen, wurden sowohl für öffentliche als auch private Grundstücke Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorgeschrieben. Durch die Anlage und Bepflanzung von öffentlichen Grünflächen werden Aufenthaltsbereiche geschaffen und Fußwegeverbindungen hergestellt. Die Straßenbepflanzung betont den Charakter der Wohnstraße.

Das Grundgerüst der öffentlichen und privaten Durchgrünung soll vor allem aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen bestehen. Empfohlen werden darüberhinaus auch traditionell "dörfliche" Pflanzen, wie z.B. Flieder, falscher Jasmin, Strauchrosen, Schneeball etc.

## F) Immissionen

Durch die ortsübliche landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke ist mit gelegentlichen Geruchs-, Lärm- und Staubbelastigungen zu rechnen, die hinzunehmen sind.

**Aufgestellt:**

**Kissing, 02.12.1997**

*J. K. Arnold*

**Arnold**

**Beratende Ingenieure für das Bauwesen**