

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan der Gemeinde Niederndorf vom 2. 2.1977 für das Gebiet Wiesenweg.

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt: Gebiet südlich und östlich des Wiesenweges von Staatsstraße 2263 bis Staatsstraße 2244 bis zur Aurach sowie die Grundstücke Flur-Nr. 53, 51, 51,1, 51,6, 380/2 und 383 nördlich des Wiesenweges.

PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplanentwurf der Gemeinde Niederndorf vom 1. 6.1976 entwickelt.

LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

Das Gebiet liegt im südöstlichen Teil des alten Ortskerns von Niederndorf. Es grenzt unmittelbar an die Bebauung des alten Dorfes an.

Die Größe des gesamten Geltungsgebietes beträgt ca. 5 ha. Davon ca. 2 ha baulich genutzte Flächen und Erschließungswege. Die restlichen 3 ha sind landwirtschaftliche Grünfläche, die teilweise im Überschwemmungsgebiet liegt.

Die Entfernung des Baugebietes zu Einrichtungen und Versorgungsanlagen beträgt

Bahn	250 m
Bushaltestelle	300 m
Versorgungsläden	200 m
Volksschule	1100 m
Kirche	400 m.

Das Gelände hat ganz leichtes Südgefälle.
Der Grundwasserspiegel liegt ca. 2,50 m unter Gelände.
Der Boden ist leicht lehmiger Untergrund. In tieferen Lagen leichter sandiger Fels. (Bodenschichten wurden bei Kanalisierungsmaßnahmen festgestellt.)
Teilweise Bebauung ist bereits vorhanden.

Baumbestand ist nicht vorhanden.

GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Die Nutzung erfolgt als allgemeines Wohngebiet (WA) und Dorfgebiet (MD).
Grundflächenzahl, Geschößflächenzahl, Zahl der Geschoße, Dachneigung und Bauweise sind im Bebauungsplan in den einzelnen Nutzungsabschnitten festgelegt.

Im Baugebiet sind vorgesehen 12 eingeschößige Häuser mit ca. 12 Wohnungen, 2 zweigeschoßige Häuser mit ca. 4 Wohnungen. An Garagen können errichtet werden 14 Doppelgaragen, 1 Einzelgarage, 1 Stellplatz.

Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 2 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird. Es werden ca. 50 Einwohner in diesem Gebiet wohnen mit ca. 18 volksschulpflichtigen Kindern.

Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen für die neu zu bauende Straße ca. 1600 qm.

BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sowie einer ordnungsgemäßen Bebauung ist eine Umlegung im gesamten Bau- gebiet nicht erforderlich.

ERSCHLIESSUNG

Das Baugebiet wird über die Straße am Wiesenweg erschlossen. Die Straße am Wiesenweg ist beginnend von der Staatsstraße 2244 bis zum Grundstück Fl.-Nr. 388/3 bzw. 384/4 voll ausge- baut. Das Reststück bis zur Staatsstraße 2263 ist noch aus- zubauen.

Die Abwasserbeseitigung ist sichergestellt durch den im Wiesen- weg bereits neu verlegten Hauptsammler.

Die Wasserversorgung ist bis auf ein Restteilstück von ca. 100 m bereits vorhanden.

Die Stromversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz des Über- landwerkes Oberfranken, Bamberg.

Die Beseitigung der Müllabfälle ist durch die gemeindliche Müll- abfuhr sichergestellt.

Die Erschließung erfolgt durch die Gemeinde Niederndorf.

Die Kosten für den Ausbau der Straße betragen ca. DM 70.000,--.

Die Kosten für das Reststück der Wasserleitung von ca. 100 m betragen ca. DM 9.000,--.

Kosten für die Abwasseranlage entstehen nicht zusätzlich.

Die Kosten für die Stromanschlußleitungen werden vom Überland- werk direkt an die einzelnen Bauherren verrechnet.

Die Kosten für Kanalisation und Wasserleitungen sind durch vor- handene Erschließungssatzungen gedeckt.

Bei den Straßenbaukosten entsteht ein gemeindlicher Anteil von 10 % der Gesamtkosten = ca. DM 7.000,--.

Die Erstellung dieses Bebauungsplanes soll die Bebauung am Wiesenweg ordnen und den anschließenden Talgrund als Landschafts- schutz- und Überschwemmungsgebiet vor anderweitiger Nutzung sichern.

Herzogenaurach, den 9. 2.1977
Der Entwurfsverfasser

Konrad Rattmann



Niederndorf, den
Der Bürgermeister
