

Bebauungsplan Wahlwiese I

BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG (§ 9 Abs. 8 BBauG)

In Aach-Linz ist im Gebiet Wahlwiese eine Abrundung der Bebauung geplant, die in der z.Zt. im Verfahren befindlichen Fortschreibung des Flächennutzungsplans enthalten ist.

Das Baugebiet soll in zwei Abschnitten erschlossen werden. Es wurde deshalb ein Bauungsplan-Vorentwurf für die ganze Fläche aufgestellt. Auf diese Weise ist gewährleistet, daß der Abschnitt Wahlwiese I sich in den späteren Gesamtzusammenhang einfügt.

Die Erschließung für den Abschnitt Wahlwiese I erfolgt von der Ortsdurchfahrt der L 195 aus. Die vom Straßenbauamt verlangten Sichtdreiecke sind eingearbeitet und in den Geltungsbereich des Bauungsplans einbezogen. Innerhalb des Abschnitts I ist eine Erschließungs-Ringstraße geplant, so daß ein weiterer Anschluß an die L 194 erst bei Durchführung des Abschnitts II erforderlich wird.

Außerhalb des Geltungsbereichs des Bauungsplans ist die in Aussicht genommene Umfahrung L 195 vermerkt.

Für Kanalisations- und Wasserleitungen sind Leitungsrechte im Bauungsplan eingetragen. Am östlichen Rand (später in der Mitte des Gesamtgebietes) sind 7 öffentliche Stellplätze sowie der Platz für eine Trafo-Station vorgesehen.

Im Grenzbereich zur bestehenden Bebauung ist Mischgebiet, im übrigen allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das Maß der Nutzung ist auf die einzelnen Baugrundstücke bezogen festgelegt, die GFZ beträgt durchschnittlich 0,5 - 0,7. Vorgesehen sind 34 Bauplätze.

Zur gestalterischen Einfügung in die Dorfbebauung ist eingeschossige Bebauung mit ausbaufähigem Dachgeschoß bei einer Dachneigung von 38° - 45° vorgesehen. Pflanzgebote für Laub-/Obstbäume sind in den Plan eingearbeitet.

Flächenbilanz: (ohne Sichtdreiecke)

Bruttobauland		2,7800 ha	100,0 %
Verkehrsflächen			
Fahrbahn + Randstreifen	0,3100		
Gehwege	0,0800		
Wohnwege	0,0320		
öffentl. Stellplätze	0,0090		
Verkehrsgrün	0,0050	0,4360 ha	15,7 %
Trafostation		0,0065 ha	0,2 %
Nettobauland		2,3375 ha	84,1 %