

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Am Raschberg I" in Oberzeitldorn

1) Planungsrechtliche Grundlagen

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Kirchroth hat die städtebauliche Neuordnung für das oben bezeichnete Gebiet beschlossen, um damit die Rechtsgrundlage für die Nachfrage nach Bauland, insbesondere für den örtlichen Bedarf zu erfüllen.

1.2 Flächennutzungsplan

Der vom Architekturbüro Dipl.-Ing. Haisch, München, gefertigte Flächennutzungsplan ist mit Bescheid vom 26.7.1983 und Ergänzungsbescheid vom 20.12.1988 von der Regierung von Niederbayern genehmigt und durch Bekanntmachung vom 11.1.1989 wirksam geworden.

In diesem Flächennutzungsplan ist der Planungsbereich des Baugebiets "Am Raschberg I" noch als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Gleichzeitig mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird mit Deckblatt Nr. 5 ein Änderungsverfahren zur Einstufung als Allgemeines Wohngebiet (WA) durchgeführt.

2) Beschreibung des Baugebiets

2.1 Lage

Das Baugebiet grenzt im Süden an bestehende Wohnbebauung an, im Osten an die Gemeindeverbindungsstraße "Oberzeitldorn-Leithen", im Norden und Westen an landwirtschaftlichen Grundstücke.

2.2 Gelände

Bei dem Baugebiet handelt es sich um ein nahezu ebenes Gelände, das vom Leithenweg her leicht ansteigt.

Die Höhenlage beträgt im Mittel 326,5 m über N.N., mindestens jedoch 325,5 m über N.N.. Da die Überschwemmungsgefahr nur bis 323,9 m über N.N. besteht, ist keine Überschwemmung zu befürchten.

2.3 Lage im Ort

Das neue Baugebiet bildet den nördlichen Abschluß von Oberzeitldorn und rundet das Orts- und Landschaftsbild harmonisch ab.

3) Planungshinweise

3.1 Bebauungskonzept

Wesentliches Ziel der Planung ist es, ein aufgelockertes ländliches Bebauungsgebiet zu schaffen, bei dem von einer Haupteerschließungsstraße, 2 Seitenstiche mit einer Wendeplatte das Baugebiet erschließen und damit verkehrsberuhigte Zonen bilden. Die Ortsstraße "Am Raschberg" soll später in den Bereich "Am Raschberg II" (Fl.-Nr. 16/1) fortgeführt werden, sodaß dort jetzt keine Wendeplatte notwendig ist.

3.2 Öffentliche Grünflächen

Entlang der nördlichen Stichstraße soll ein 1,50 m breiter Grünstreifen mit Bäumen eine Durchgrünung bewirken.

Im übrigen wird das Baugebiet im Norden durch eine Grünfläche auf privatem Grund abgeschlossen.

3.3 Erschließung

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße "Oberzeitldorn-Leithen". Innerhalb des Baugebiets erfolgt die Erschließung über die im Bebauungsplan festgesetzte Straßen.

Zäune sind straßenseitig um 0,5 m aus Gründen der Schneelagerung zurückzusetzen. Ausgenommen davon sind Grundstücke, die an öffentliche Grünflächen angrenzen.

Die Trink- und Brauchwasserversorgung ist durch die gemeindliche Wasserversorgungsanlage gesichert.

Die Abwasserbeseitigung in der Ortschaft Oberzeitldorn erfolgt im Trennsystem mit Anschluß des Schmutzwasserkanals an die mechanisch-biologische Zentralkläranlage Kirchroth. Die Abwässer des geplanten Baugebiets werden dieser Anlage zugeführt.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallbeseitigung Straubing Stadt und Land.

Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluß an das Versorgungsnetz des E-Werks Heider Wörth/Donau.

3.4 Naturschutz

Die Belange des Naturschutzes sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

3.5 Bauabschnitte

Der für eine Wohnbebauung vorgesehene Bereich "Am Raschberg" soll in 2 Stufen realisiert werden. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfaßt nur etwa die Hälfte der gesamten Fläche (östlicher Teil).

4) Fläche und Dichtedaten

4.1 Ermittlung der Brutto- und Nettobauflächen

Bruttofläche (WA)	10.352 m ²
abzüglich geplante Straßen, Wege und Plätze	1.100 m ²
abzüglich öffentliche Grünflächen	100 m ²
Nettobauflächen	9.152 m ²

4.2 Ermittlung der Wohneinheiten

10 Gebäude mit EG und DG	
WE/ha Bruttobaugebiet	9,66
WE/ha Nettowohnbauland	10,93

4.3 Einwohner und Dichte

10 Wohneinheiten x 4 Einwohner / WE	40 EW
Bruttowohndichte	38,64
Nettowohndichte	43,70

5) Überschlägig ermittelte Erschließungskosten

5.1 Kosten für Verkehrs- und Grünflächen

a) Grunderwerb	
Verkehrsfläche	27.000 DM
Grünfläche	3.000 DM
b) Straßen und Stiche	
1.100 m ² Straßenfläche einschl. Wendeplatte à 150 DM	165.000 DM
c) öffentliche Grünfläche, 100 m ² à 50 DM	5.000 DM
Gesamtkosten für die Verkehrs- und Grünflächen	200.000 DM
abzüglich 10 % Gemeindeanteil	20.000 DM
verbleiben als beitragsfähiger Erschließungsaufwand	180.000 DM

Überschlägige Erschließungskosten pro m²

Nettobohnbauland

Erschließungskosten

Nettobohnbauland

ca. 20 DM.

5.2 Kosten für Wasserversorgung

Überschlägiger Aufwand einschließlich Herstellung der Hausanschlüsse bis Wasserzähler pro qm Nettobaulandfläche = ca. 6 DM.

5.3 Kosten für Abwasserbeseitigung

Überschlägiger Aufwand einschließlich Kläranlagenanteil ohne Hausanschlüsse ab Grundstücksgrenze pro qm Nettobaulandfläche = ca. 10 DM.

6. Rücksichtnahme auf die Landwirtschaft

Der Bauwerber im ländlichen Raum muß zeitweilig von landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Geräusch-, Geruchs- und Staubeinwirkungen tolerieren.