

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

"Am Hohlweg"

Gemeinde:	Irlbach
Landkreis:	Straubing
Regierungsbezirk:	Niederbayern

I. LAGE:

=====

Das Gemeindegebiet von Irlbach liegt am östlichen Rand des Landkreises Straubing und grenzt an die Landkreise Bogen und Deggendorf an.

Wirtschaftlich ist Irlbach nach Straubing orientiert. Über die Bundesstraße 8 besteht eine günstige Verbindung zur Kreisstadt.

Das Planungsgebiet erstreckt sich östlich vom Ortskern in unmittelbarem Anschluß an die bestehende Bebauung des Siedlungsgebietes Isenau.

II. BAUGEBIETSAUSWEISUNG:

=====

Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet nach § 4 Bau-NVO, Absatz 1 - 3, festgesetzt.

III. HINWEISE ZUR PLANUNG UND PLANUNGSZIEL:

=====

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde anhand von Planskizzen im Maßstab 1 : 1 000 untersucht.

Die Festlegung der städtebaulichen Grundkonzeption erfolgte mit Beratung der Ortsplanungsstelle. Von seiten der Gemeinde besteht mit der Planung ebenfalls grundsätzliches Einverständnis.

Die Ausweisung von Baugebieten wurde notwendig, weil verschiedene akute Bauwünsche vorliegen. Die Bevölkerungsentwicklung weist eine ansteigende Tendenz auf.

Der Bebauungsplan soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung des Gemeindegebietes sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke sicherstellen. Er soll weiterhin die Grundlage für die erforderliche Erschließungskostenbeitragsatzung bilden und die öffentlichen Verkehrsflächen vorbereiten.

Am Rande des Baugebietes und zwischen den einzelnen Wohngruppen ist eine Bepflanzung aus bodenständigen Bäumen und Sträuchern zur besseren Einbindung in die Landschaft geplant.

IV. GELÄNDE- UND BODENVERHÄLTNISSE:

=====

Das Baugelände steigt von Westen, Norden und Osten zu einer kleinen Kuppe im Süden hin an (siehe auch Höhenschichtlinien).

Der Untergrund besteht nach Angaben der Gemeinde aus Kies und Lehm mit Humus.

V. STRASSENBAU:

=====

Klassifizierte Straßen werden durch das Baugebiet nicht unmittelbar berührt.

Die Kreisstraße SR 4 verläuft ca. 120 - 150 m südlich des Geltungsbereiches.

VI. BAHNANLAGEN:

=====

-. . . . -

VII. LUFTVERKEHR:

=====

-. . . . -

VIII. WASSERWIRTSCHAFT:

=====

a) Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung kann nach Angaben der Gemeinde aus der zentralen Anlage des Zweckverbandes Irlbach-Gruppe sichergestellt werden. Der Hochbehälter liegt bei Münchshöfen.

b) Abwasserbeseitigung:

Eine zentrale Abwasserbeseitigungsanlage ist bereits geplant. Das Projekt wurde von der Elektroberatung Bayern GmbH, Regensburg, bearbeitet.

Das Abwasser ist bis zur Inbetriebnahme der mechanisch-biologischen Sammelkläranlage Irlbach - Straßkirchen in 3-Kammerfaulgruben gemäß DIN 4261 zu klären.

c) Müllbeseitigung:

Die Beseitigung fester Abfallstoffe ist zentral geregelt.

IX. NATURSCHUTZ:

=====

-. -. -. -

X. ENERGIEVERSORGUNG:

=====

Die elektrische Versorgung erfolgt durch die OBAG. Eine neue Trafostation ist außerhalb des Geltungsbereiches im Baugebiet "Isenau" vorgesehen.

XI. LANDWIRTSCHAFT, FLURBEREINIGUNG:

=====

Die Flurbereinigung ist bereits durchgeführt.

XII. FESTSETZUNGEN:

=====

Siehe Bebauungsplan.

XIII. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAUFLÄCHEN:

=====

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches	=	25 800 qm
abzüglich Flächen, die nicht zur Bruttobaufläche gehören:		
<u>nicht zur Erschließung notwendige Straßen (-teile)</u>	=	<u>600 qm</u>
Bruttobaufläche	=	25 200 qm
<u>abzüglich geplante Straßen</u>	=	<u>3 295 qm</u>
Nettobaufläche	=	21 905 qm
=====		

XIV. ERMITTLUNG DER WOHNGEBÄUDE UND DER EINWOHNERZAHLEN (NEUPLANUNG):

=====

26 Gebäude mit Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß			
davon 50 % als Einfam. -Hs.	13 Stück	=	13 WE
davon 50 % als Zweifam. -Hs.	13 Stück	=	26 WE
	<u>26 Stück</u>	=	<u>39 WE</u>
insgesamt	26 Stück	=	39 WE

39 WE x 3 = ca. 117 Einwohner

Wohndichte:

$\frac{117 \text{ Einwohner}}{2,52 \text{ ha Bruttobaufläche}} = \text{ca. } 46 \text{ Einwohner/ha}$

Im Geltungsbereich sind damit 39 WE (Wohneinheiten) geplant. Es können somit etwa 117 Personen angesiedelt werden; das sind ca. 46 Einwohner/ha.

XV. ERMITTLUNG DER ERSCHLIESSUNGSKOSTEN NACH DEM BUNDESBAUGESETZ:

Erschließungsanlage	Größe	Herstellungskosten	Herstellungskosten	Fläche
		DM	Gesamt DM	
6,0 m Wohnstraße 5,5 m Fahrbahn 0,25 m beiderseits Bankett oder Rinne	55 lfdm	224,--/lfdm	12 320,--	330
7,0 m Wohnstraße 5,5 m Fahrbahn 0,5 m Bankett oder Rinne 1,0 m einseitiger Gehsteig	220 lfdm	306,--/lfdm	67 320,--	1 540
7,5 m Wohnstraße 5,5 m Fahrbahn 0,5 m Bankett oder Rinne 1,5 m einseitiger Gehsteig	190 lfdm	318,--/lfdm	60 420,--	1 425
		Gesamt:	140 060,--	3 295

Grunderwerb: 3 295 qm x 10,-- DM = 32 950,-- DM

XVI. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN:

Herstellungskosten der Straßen einschließlich Entwässerung und Beleuchtung	= 140 060,-- DM
Grunderwerb (für Straßen und öffentl. Flächen)	= 32 950,-- DM
Erschließungskosten insgesamt	= 173 010,-- DM
abzüglich 10 % Gemeindeanteil	= 17 301,-- DM
Beitragsfähige Erschließungskosten	= 155 709,-- DM
=====	
Beitragsfähige Erschließungskosten 155 709,-- DM Nettobaufläche (Neuplanung) 21 905 qm	= 7,11 DM/qm

Die überschlägigen Erschließungskosten betragen für 1 qm Nettobaufläche somit etwa 7,10 DM.

XVII. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER WASSERVERSORGUNG FÜR DIE GEPLANTE BEBAUUNG:

=====

Die Anschlußkosten betragen nach Angaben der Gemeinde ca. 2 000,-- DM pro Haus. Bei 26 geplanten Wohngebäuden ergibt sich somit ein Betrag von ca. 52 000,-- DM.

XVIII. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER ABWASSERBESEITIGUNG FÜR DIE GEPLANTE BEBAUUNG:

=====

a) Kanal

880 lfdm Anliegerlänge x 165,-- DM/lfdm = 145 200,-- DM

b) Kläranlage

117 EG x 250,-- DM/EG = 29 250,-- DM

Die Kosten für den Kanal belaufen sich nach einer überschlägigen Berechnung auf insgesamt ca. 145 200,-- DM; das ergibt ca. 5 580,-- DM für jedes geplante Baugrundstück.

Der Anteil an der Kläranlage beträgt für das Neuplanungsgebiet insgesamt ca. 29 250,-- DM; somit treffen im Durchschnitt ca. 1 125,-- DM auf ein Wohngebäude.

Landshut, den 16. Juni 1972
Sp/Ks 40.

geändert am 4. Okt. 1972


ARCHITECT
HANS KRITSCHEL
STADTEBAULICHE PLANUNGEN
8300 LANDSHUT
REGENSBURGER STRASSE 4
TELEFON 0871-3459

Kenntnis genommen:

Iribach, den 18.10.1972


.....
Bürgermeister