

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan
Irlbach - Isenau

Gemeinde : Irlbach
Landkreis : Straubing
Regierungsbezirk : Niederbayern

1) Planungsziel:

=====

- 1.1 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.
- 1.2 Im Bebauungsplan ist weiterhin eine Gemeinbedarfsfläche für eine Schule und eine Friedhofserweiterung vorgesehen. Im östlichen Teil des Baugebietes ist eine Fläche für einen Kinderspielplatz ausgewiesen.

2) Gelände- und Bodenverhältnisse:

=====

2.1 Lage:

Das Baugebiet liegt im unmittelbaren Anschluß an die bestehende Bebauung, östlich des Ortskernes.

2.2 Beschaffenheit:

Das Gelände steigt nach Norden und Nordwesten und ist im allgemeinen eben.

2.3 Untergrund:

Lehm mit Humusschicht.

3) Erschließung:

3.1 Straßen:

3.11 Der Ausbau der Straßen ist wie folgt vorgesehen:

Vorerst wassergebundene Kiesdecke mit frostsicherem Unterbau, später wird eine leichte Teerdecke aufgebracht.

3.12 Die Straßenprofile sind im Bebauungsplan wie folgt festgelegt:

2,0 m Fußweg

4,0 m kurzer Stichweg

6,0 m Wohnstraße

5,5 m Fahrbahn

0,25 m beiderseits Bankett oder Rinne

7,5 m Wohnstraße

5,5 m Fahrbahn

0,5 m Bankett oder Rinne

1,5 m einseitiger Gehsteig mit Rinne

3.13 Für die überschlägige Berechnung der Erschließungskosten wurden folgende Preise angenommen:

Straßenbreite m	für den lfdm Straßenherstellung DM	für den lfdm Grunderwerb DM
2,0	20,--	16,--
4,0	30,--	32,--
6,0	190,--	48,--
7,5	245,--	60,--

3.2 Überschlägige Berechnung der Erschließungskosten:

Grunderwerb (für Straßen und öffentliche Flächen)	= DM	48.392,--
Kosten für Straßenherstellung einschl. Straßenentwässerung u. Straßenbeleuchtung	= DM	159.670,--
Kosten für die Anlagen von öffentlichen Grünflächen (Spielplätze u. Anlagen usw.)	= DM	9.800,--
<hr/>		
Erschließungskosten insgesamt	= DM	217.862,--
ab 10 % Gemeindeanteil	= DM	21.786,--
<hr/>		
Beitragsfähige Erschließungskosten	= DM	196.076,--

Gesamtfläche der Neuplanung des Geltungs-
bereiches = qm 57.710

abzüglich öffentl. Bedarfsflächen
(Straßen, Plätze u. öffentl. Flächen) = qm 6.049

Nettobaupfläche = qm 51.661

Beitragsfähige
Erschließungskosten 196.076,-- DM = DM/qm 3,80

Nettobaupfläche 51.661 qm

Die überschlägigen Kosten betragen für 1 qm Bauland somit
etwa DM 3,80

4) Trinkwasserversorgung:

4.1 Die Trinkwasserversorgung wird durch eigne Brunnen
mit Hauswasserversorgungsanlagen durchgeführt.

5) Abwasserbeseitigung:

Ein Kanalisationsprojekt ist in Auftrag gegeben und wird
von Dr. Tschönhens, Privatdozent, München, Tintoretto-
straße 18 bearbeitet.

6) Elektrische Energie:

6.1 Die Stromversorgung wird durch die Energieversorgung
Ostbayern A.G. durchgeführt und ist gesichert.

7) Bebauung:

7.1 Im Planungsgebiet sind folgende Wohngebäude vorgesehen:

Gebäude mit Erdgeschoß
u. ausgebautem Dachgeschoß 13 Stück = 13 WE
Einfam. Haus

Gebäude mit Erdgeschoß
u. 1 Vollgeschoß 27 Stück = 40 WE
davon 50 % als Einfam.Hs.
davon 50 % als Zweifam.Hs.

insgesamt 40 Stück = 53 WE

Im Geltungsbereich sind damit 53 WE (Wohneinheiten) ge-
plant. Es können somit etwa 186 Personen angesiedelt
werden, das sind ca. 32 Personen/ha.

Landshut, den 27.6.1962

Hans Kritschel
ARCHITEKTURBÜRO
HANS KRITSCHEL
8300 LANDSHUT
MONIBERG, GRÜNLANDSTR. 8
TELEFON 0871 - 3459



Kenntnis genommen

Irlbach, den 30.6.1962

J. J. J.
Bürgermeister