

B E G R Ü N D U N G
zum Bebauungsplan
Ziegelfeld

Markt g e m e i n d e : Schwarzach
L a n d k r e i s : Bogen
R e g i e r u n g s b e z i r k : 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 Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet nach § 4 Bau-NVO, Absatz 1 und 2 im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde ausgewiesen und im Bebauungsplan festgelegt.
- 1.3 Mit der Anlegung einer Ausfahrt auf die Staatsstr. 2147 kann das Baugebiet mit einer Ringstraße bis zur Kreisstraße Bog 13 erschlossen werden.
- Zwei kleinere Ringstraßen gliedern das Baugebiet in zwei Gruppen, die durch eine öffentliche Grünfläche am Höchstpunkt getrennt sind.

2) Gelände- und Bodenverhältnisse:
=====

2.1 Lage:

Das Baugebiet liegt südwestlich des Ortes Schwarzach im unmittelbaren Anschluß an die bereits bestehende Bebauung, entlang der Staatsstraße 2147 und der Kreisstraße Bog 13.

2.2 Beschaffenheit:

Das Gelände ist ein Süd- bis Südwest-Hang, der im nördlichen Bereich zu einem Plateau ausläuft. Im übrigen sh. Höhenschichtlinien.

2.3 Untergrund:

Lehm mit Humus.

F E R T S T U C K

zum Bebauungsplan

Stadtfeld

Marktgemeinde : Schwarzbach
Landkreis : Bogen
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 Erschließungsmaßnahmen bilden und die öffentlichen Verkehrsflächen vorbereiten.

1.2 Das Baugelände ist als allgemeines Wohngebiet nach § 4 Bau-NVO, Absatz 1 und 2 im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde ausgewiesen und im Bebauungsplan festgelegt.

1.3 In der Anlage einer Anliegerstraße auf die Staatsstr. 2147 kann das Baugelände mit einer Ringstraße bis zur Kreisstraße Bogen 15 erschlossen werden.

Zwei kleinere Ringstraßen gliedern das Baugelände in zwei Gruppen, die durch eine öffentliche Grünfläche am Höchstpunkt getrennt sind.

2) Gelände- und Bodenverhältnisse:

2.1 Lage:

Das Baugelände liegt südwestlich des Ortes Schwarzbach im unmittelbaren Ansehung an die bereits bestehende Bebauung, entlang der Staatsstraße 2147 und der Kreisstraße Bogen 15.

2.2 Beschaffenheit:

Das Gelände ist ein Süd- bis Südwest-Hang, der im nördlichen Bereich zu einem flachen Ausläufer im übrigen sp. Höhengleichläufig.

2.3 Untergrund:

Lehm mit Humus.



3) Erschließung:

=====

3.1 Straßen:

- 3.11 Der Ausbau der Straßen ist wie folgt vorgesehen:
Vorerst wassergebundene Kiesdecke mit frostsicherem Unterbau, später wird eine Teerdecke aufgetragen.
- 3.12 Die Straßenprofile sind im Bebauungsplan wie folgt festgelegt:
- 3,0 m Fußweg,
 - 3,0 m Feldweg ohne Teerdecke,
 - 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
3,0 Fußweg	70.--	21.--
3,0 Feldweg	50.--	21.--
6,0 Wohnstraße	336.--	42.--
7,5 Wohnstraße	475.--	52.50

3.2 Überschlägige Berechnung der Erschließungskosten:

Grunderwerb (für Straßen und öffentliche Flächen)	= DM 60.200.--
Kosten für Straßenherstellung einschl. Straßenentwässerung u. Straßenbeleuchtung	= DM 391.000.--
Kosten für die Anlagen von öffentlichen Grünflächen (Spielplätze u. Anlagen usw.)	= DM 5.500.--
<hr/>	
Erschließungskosten insgesamt	= DM 456.700.--
ab 10 % Gemeindeanteil	= DM 45.670.--
<hr/>	
Beitragsfähige Erschließungskosten	= DM 411.030.--

=====

3) Erschließung:

3.1 Straßen:

3.1.1 Der Ausbau der Straßen der Straßen ist wie folgt vorgesehen:
 Vorerst wassergebundene Kiesdecks mit frostschonem
 Unterbau, später wird eine Teerdecke aufgetragen.

3.1.2 Die Straßenprofile sind im Bebauungsplan wie folgt
 festgelegt:

- 3,0 m Fußweg,
- 3,0 m Fußweg ohne Teerdecke,
- 6,0 m Wohnstraße
- 5,5 m Fahrbahn,
- 0,25 m beidseitige Bankett ober Rinne,
- 7,5 m Wohnstraße
- 5,5 m Fahrbahn,
- 0,25 m Bankett ober Rinne
- 1,5 m einseitiger Gehsteig mit Rinne

3.1.3 Für die überschlägige Berechnung der Erschließungs-
 kosten wurden folgende Preise angenommen:

Strecken- preise m	für den lfdm Straßenher- stellung DM	für den lfdm Grundriß DM
3,0 Fußweg	70.--	21.--
3,0 Fußweg	50.--	21.--
6,0 Wohnstraße	336.--	42.--
7,5 Wohnstraße	475.--	52.50

3.2 Überschlägige Berechnung der Erschließungskosten:

Erschließungskosten insgesamt = DM 456.700.--
 ab 10 % Gemeindefeibel = DM 45.670.--
 Erschließungskosten insgesamt = DM 502.370.--
 Kosten für die Anlagen von öffentlichen
 Grünflächen (Spielplätze u. Anlagen usw.) = DM 5.500.--
 Kosten für Straßenherstellung einschl.
 Straßenwasserleitung u. Straßenbeleuchtung = DM 391.000.--
 Flächen (für Straßen und öffentliche
 Grundriß) = DM 60.200.--

Erschließungskosten = DM 411.030.--

Gesamtfläche der Neuplanung des Geltungs-		= qm	74.000
bereiches			
abzüglich öffentl. Bedarfsflächen		= qm	8.600
(Straßen, Plätze u. öffentl. Flächen)			
<hr/>			
Nettobaufläche		= qm	65.400
<hr/>			

Beitragsfähige			
Erschließungskosten	411.030.--	DM	
<hr/>			
Nettobaufläche	65.400	qm	= DM/qm 6,28

Die überschlägigen Kosten betragen für 1 qm Bauland somit
etwa DM 6,50

4) Trinkwasserversorgung:

4.1 Eine zentrale Trinkwasserversorgung mit ca. 4 Ltr./sec. Quellschüttung ist vorhanden. Der Anschluß des Neubaugebietes wird sich nach überschlägigen Berechnungen auf ca. DM 47.000.-- belaufen.

5) Abwasserbeseitigung:

5.1 Ein Projekt für eine zentrale Kanalisation ist in Auftrag gegeben (Dr. Tschönhens, München). Für Kanalisation und Kläranlage sind 1,5 Mill. veranschlagt worden. Für das Neubaugebiet wird sich nach überschlägigen Berechnungen die Kanalisation auf ca. DM 160.000.-- und der Anteil an der Kläranlage auf ca. DM 28.000.-- belaufen.

6) Elektrische Energie:

6.1 Die Versorgung mit elektr. Energie erfolgt durch die Fa. Elektro Sötz, Schwarzach und die OBAG und ist gesichert

7) Bebauung:

7.1 Im Planungsgebiet sind folgende Wohngebäude vorgesehen:

Gebäude mit Erdgeschoß		
Einfamilienhaus	16 Stück	= 16 WE
Gebäude mit Erdgeschoß		
u. 1 Vollgeschoß	36 Stück	= 54 WE
davon 50 % als Einfam.Hs.		
davon 50 % als Zweifam.Hs.	54 - 52 Stück	= 70 WE

Im Geltungsbereich sind damit 70 WE (Wohneinheiten) geplant. Es können somit etwa 245 Personen angesiedelt werden, das sind ca. 33 Personen/ha.

Landshut, den 19.5.1964
geändert am: 3.6.1964
geändert am: 18.1.1965
nach der öffentlichen Auflage

Kenntnis genommen:
Schwarzach, den 5. Feb. 1965
[Signature]
Bürgermeister

Hans Kritschel

