

Bebauungsgebiet:

Ziegelfeld

Ort:

Markt Schwarzach

Landkreis:

Straubing-Bogen



INGENIEURBÜRO AMMER

DIPL.-ING. FH J. AMMER UND DIPL.-ING. UNIV T. AMMER GBR

DR.-ING. M. AMMER

PERKAMER STRASSE 1 D 94315 STRAUBING TELEFON 09421 / 5507-0 FAX 5507-11

Straubing, den 10.07.2000



Dipl.-Ing. univ Thomas Ammer
Ingenieurbüro Ammer

Begründung zum Bebauungsplan - Deckblatt Nr. 19

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsdaten.....	4
1.1. Änderungsbeschluß.....	4
1.2. Planungsgrundlage.....	4
2. Lage und Beschreibung des Baugebiets.....	4
2.1. Lage in der Ortschaft.....	4
2.2. Derzeitige Nutzung.....	4
2.3. Verkehrsanbindung.....	4
2.4. Grundstücke im Geltungsbereich.....	4
3. Planungsvorgaben.....	5
3.1. Planungsziel des Marktes Schwarzach.....	5
3.2. Topographie.....	5
4. Planungserläuterungen.....	5
4.1. Bebauungskonzept.....	5
4.2. Erschließungskonzept.....	6
4.2.1. Straßen und Wege.....	6
4.2.2. Wasser und Abwasser.....	6
4.2.3. Strom.....	6
4.2.4. Abfallentsorgung.....	6
5. Flächen.....	6
5.1. Bruttowohnbauland.....	6
5.2. Öffentliche Verkehrswege.....	7
5.3. Nettowohnbauland.....	7

1. Planungsdaten

1.1. Änderungsbeschluß

Der Gemeinderat von Schwarzach hat am 01. September 1999 beschlossen, den Bebauungsplan „Ziegelfeld“ vom Februar 1980 zu ändern.

1.2. Planungsgrundlage

Planungsgrundlage ist der im Februar 1980 beschlossene Bebauungsplan. Um den aktuellen Stand des bestehenden Baugebiets zu berücksichtigen, wurden zusätzlich Katasterflurkarten im Maßstab 1:1000 und 1: 5000 vom Stand August 1999 zur Planung herangezogen.

2. Lage und Beschreibung des Baugebiets

2.1. Lage in der Ortschaft

Das Baugebiet liegt südwestlich des Ortes Schwarzach in unmittelbarem Anschluß an die bereits bestehende Bebauung, entlang der Staatsstraße 2147 und der Kreisstraße SR 29.

2.2. Derzeitige Nutzung

Das gesamte Gelände wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland- und Ackerfläche genutzt.

2.3. Verkehrsanbindung

Das Baugebiet wird über die Verlängerung bestehender Ortsstraßen erschlossen. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestellen an der Deggendorfer Straße, Straubinger Straße und Markplatz Schwarzach.

2.4. Grundstücke im Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Fl. Nr. bzw. Teilflächen aus den Fl. Nr. 12/2, 183, 220/2 der Gemarkung Schwarzach.

3. Planungsvorgaben

3.1. Planungsziel des Marktes Schwarzach

Das bisher unbebaute Grundstück liegt in unmittelbarem Anschluß an bereits bestehende Bebauung. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung des Gemeindegebietes sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke sichergestellt werden. Aufgrund der großzügigen Aufteilung der Grundstücke vom Bebauungsplan 1980 hat sich die Gemeinde Schwarzach entschlossen, den bestehenden Bebauungsplan nach den heute angemessenen Bestimmungen zu ändern. Dadurch wird eine effektivere Nutzung des Baulandes erreicht.

3.2. Topographie

Das Gelände erstreckt sich über einen Nordwest- bis Nordosthang, der im südlichen Bereich zu einem Plateau ausläuft. Der Höhenunterschied beträgt ca. 10 m. Genauere topographische Gegebenheiten sind dem Übersichtsplan M 1:5000 mit Höhenschichtlinien zu entnehmen.

4. Planungserläuterungen

4.1. Bebauungskonzept

Die zuvor bestehende Zweiteilung des Baugebietes wurde, um die gesamte Fläche besser nutzen zu können, in 5 Reihen eingeteilt. Durch diese Teilung konnte ein Zugewinn von 6 Bauplätzen erarbeitet werden. Anstelle der zuvor geplanten 17 Bauparzellen, umfaßt die Änderung nun 23 Bauplätze. Die gesamte Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

4.2. Erschließungskonzept

4.2.1. Straßen und Wege

Das Baugebiet wird durch die Osser-, Arberstraße und dem Grafenweg begrenzt. Um die Umgrenzung des Gebietes zu vervollständigen, muß die Osserstraße bis zum Grafenweg verlängert werden. Die Verlängerung der Hirschensteinstraße allein reicht wegen der fünfzehnteiligen Aufteilung des Baugebietes zur gesamten Erschließung nicht mehr aus. Um die zusätzlich hinterliegend entstandenen Bauparzellen zu erschließen, ist der Bau von zwei Stichstraßen erforderlich. Des weiteren wird vom Grafenweg aus ein Fußweg in Richtung des Baugebietes Ziegelfeld angelegt.

4.2.2. Wasser und Abwasser

Die Trink- und Brauchwasserversorgung wird über die gemeindliche Wasserversorgungsanlage gesichert.

Die Entsorgung der Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Mischsystem der gemeindlichen Kläranlage.

4.2.3. Strom

Die Stromversorgung erfolgt durch die OBAG. Das Gebiet soll verkabelt werden.

4.2.4. Abfallentsorgung

Die Müllbeseitigung wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing, Stadt und Land sichergestellt. Die hinterliegenden Grundstücke am Ende der beiden Stichstraßen können von Müllfahrzeugen nicht angefahren werden. Daher müssen die betreffenden Bewohner die Mülltonnen an den Abfuhrtagen im Bereich der Einmündungen der Stichstraßen bereitstellen.

5. Flächen

5.1. Bruttowohnbauland

Die gesamte Fläche des zu bebauenden Grundstückes beträgt ca. 18200 m².

5.2. Öffentliche Verkehrswege

Von der gesamten Baufläche nehmen die Hirschensteinstraße und die zusätzlichen Stichstraßen mit Fußweg ca. 1716 m² in Anspruch.

5.3. Nettowohnbauland

Das Nettowohnbauland der geplanten 23 Bauparzellen beträgt ca. 16484 m².