

IHRE ZEICHEN

IHRE NACHRICHT

UNSERE ZEICHEN  
Ro/Pl

TAG:  
07.09.84

### B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Schloßfeld II", in Rain, Ldkrs. Straubing - Bogen.

Die Grundstücke Fl.Nr. 365, 381 und 392, sowie 390 (Teilfläche) liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

#### 1. Planungsziel

1.1 Der vorliegende Bebauungsplan soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine bauliche, sowie eine sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke sicherstellen. Die Wohnstraßen im Süden sind bereits Teile eines Gesamtkonzepts und können je nach Bedarf in spätere Bebauungspläne eingebaut werden.

Das vorliegende Baugebiet wird in dem durch die Ortsplanungsstelle in Überarbeitung befindlichen Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

1.2 Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 Bau-NVO, Absatz 1 - 2 ausgewiesen.

## 2. Gelände und Bodenverhältnisse

2.1 Lage: Das ausgewiesene Bebauungsgebiet liegt an der Süd-Ostgrenze des vorhandenen Dorfgebietes in Rain.

2.2 Beschaffenheit: Bei dem Grundstück handelt es sich um durchwegs ebenes Gelände.

2.3 Untergrund: Humus, dann Lößboden, Kies- und Sandbeimengungen, Grundwasserstand bei ca. 6,00 m.

## 3. Erschließung

3.1 Straßen: Der Ausbau der Straßen ist wie folgt vorgesehen:

3,0 cm splittreicher Asphaltbeton 0/8 mm  
8,0 cm bitum. Tragschicht 0/22 mm  
39,0 cm Frostschutzschicht

Die auszubauende Straße stellt sich größtenteils als Erschließungsweg dar. Zusätzliche Belastungen durch Orts- oder Fernverkehr sind dadurch nicht gegeben. Eine Fahrbahnbreite von 5,00 m wird für ausreichend empfunden.

Für die überschlägigen Berechnungen werden pro lfdm Straßenbau und Kanal und Beleuchtung folgende Kosten zugrundegelegt:

für den lfdm	DM 1 300,--
für den lfdm Grunderwerb	<u>DM 250,--</u>
insgesamt	DM 1 550,--

3.2 Überschlägige Berechnung der Erschließungskosten:

ca. 760 lfdm Straße, einschl. Wendeplatte  
Kosten für Straßenbau einschl. Kanali-  
sation, sowie Straßenbeleuchtung           DM 1 178 000,--  
abzügl. Gemeindeanteil 10 %                    DM 117 000,--  
Vortragsfähige Erschließungskosten           DM 1 061 000,--  
=====

3.3 Die Gemeinde Rain ist in der Lage, die Erschließungskosten in Höhe von 117 000,-- DM im Jahre 1985 haushaltsmäßig zu tragen.

3.4 Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Rain beabsichtigt innerhalb eines Jahres den gesamten Bebauungsplan zu verwirklichen. Hierzu sind folgende Maßnahmen erforderlich.

3.4.1 Trinkwasserversorgung

Die Gemeinde Rain ist Mitglied des Wasserversorgungszweckverbandes der Spitzberg-Gruppe. Der Anschluß des Bebauungsgebietes erfolgt dementsprechend an diese Gruppenwasserversorgung.

3.4.2 Abwasserbeseitigung

Die Projektierung für die Kanalisation wurde dem Ing.-Büro Weber, Straubing übertragen. Das Planungsgebiet wird an die Abwasseranlage der Ortschaft Rain angeschlossen. Für die Gemeinden Rain und Atting liegt eine Planung für eine gemeinsame Kläranlage vor. Mit dem Bau wird 1985 begonnen, wenn eine Förderung erfolgt.

3.4.3 Elektrische Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Stromversorgung Heider / Wörth und ist gesichert.

### 3.4.4 Hausanschluß

für El.-Energie erfolgt durch unterirdische Verkabelung.

## 4. Bebauung

4.1 Im Planungsgebiet sind erdgeschossige und zweigeschossige Gebäude vorgesehen. Festgelegt wurden lediglich Höchstgrenzen. Man kann aber davon ausgehen, daß 46 % der ausgewiesenen Parzellen mit Einfamilienhäusern bebaut werden, d.h.

16 Einfamilienhäuser	16 WE
<u>19</u> Zweifamilienhäuser	<u>38 WE</u>
35 Stück	54 WE

### 4.2 Flächengrößen

4.2.1 a) Bruttowohnbauland: 3,23 ha  
b) Brutto-Wohnungsdichte:  $\frac{54}{3,23} = 16,72$

4.2.2 a) Nettowohnbauland: 2,56 ha  
b) Netto-Wohnungsdichte:  $\frac{54}{2,56} = 21,09$

4.2.3 a) Private Baugrundstücke: sämtliche Bauparzellen  
b) Straßen 0,52 ha  
c) durchschnittliche Parzellengröße  
 $\frac{2,56}{35} = 0,0731$  ha

4.3 Ansiedlungsdichte:


Infolge der 54 geplanten WE (= Wohnungseinheiten) können etwa 162 Personen (bei einer Zugrundelegung von 3,0/WE) angesiedelt werden, das sind ca. 63 Personen pro ha.

Rain, den 07.09.84

Zur Kenntnis genommen:

**ARCHITEKTURBÜRO**  
**U. PONGRATZ + PARTNER**  
MITTLERE BACHSTR. 45 C - TELEFON 2035  
**8440 STRAUBING**

G e m e i n d e R a i n  
I.A.

  
~~Bürgermeister~~ Knott, Verw.-Amtsrat