

┌

┐

└

┘

IHRE ZEICHEN

IHRE NACHRICHT

UNSERE ZEICHEN

TAG:

Ro/P1

09.10.85

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Kerscherfeld" in Obermotzing, Gemeinde  
Aholting, Ldkrs. Straubing - Bogen.

Folgende Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Flurnummer 216; 216/1; 222 Teilfl.; 5 Teilfl.; 217 Teilfl.;  
9/16 - 9/13.

1. Planungsziel

1.1 Der vorliegende Bebauungsplan soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine bauliche, sowie eine sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke sicherstellen. Das vorliegende Baugebiet wird in den zur Zeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan aufgenommen.

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

1.3 Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer angrenzenden Flächen zugesichert. Der Bauwerber im ländlichen Raum muß ein ortsübliches Maß an zeitweiliger Geruchs-, Lärm- und Staubentwicklung dulden.

## 2. Gelände und Bodenverhältnisse

2.1 Lage: Das ausgewiesene Bebauungsgebiet liegt an der Westgrenze des vorhandenen Dorfgebietes Obermotzing, Gemeinde Aholzing.

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

2.3 Untergrund: Humus, dann Lehmboden, Kies- und Sandbeimengungen,  
Grundwasserstand bei ca. 3,00 m normal  
bei ca. 1,50 m Hochwasser

## 3. Erschließung

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

30 cm frostsicherer Unterbau

10 cm Bitumentragschicht

2,5 cm Verschleißschicht

Die auszubauenden Straßen stellten sich größtenteils als Erschließungswege dar. Zusätzliche Belastungen durch Orts- oder Fernverkehr sind nicht gegeben. Eine Fahrbahnbreite von 5,00 m wird für ausreichend empfunden. Anstelle eines Bürgersteiges ist ein 2 m breiter begrünter und bepflanzter Parkstreifen an der westlichen Fahrbahnseite geplant.

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

für den lfdm	DM 1 100,--
für den lfdm Grunderwerb	DM 200,--
insgesamt	<u>DM 1 300,--</u>

### 3.2 Überschlägige Berechnung der Erschließungskosten

ca. 200 lfdm Straße

Kosten für Straßenbau einschl.  
Kanalisation, sowie Straßenbe-  
leuchtung

DM 260 000,--

abzüglich Gemeindeanteil 10 %

DM 26 000,--

Vortragsfähige Erschließungskosten

DM 234 000,--

=====

3.3 Die Gemeinde Aholting ist in der Lage, die Erschließungskosten in Höhe von 26 000,-- DM im Jahre 1985 haushaltsgemäß zu tragen.

### 3.4 Verwirklichung des Bebauungsplanes

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

#### 3.4.1 Trinkwasserversorgung

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

#### 3.4.2 Abwasserbeseitigung

Für die Gemeindeteile Ober- und Niedermotzing wird eine Abwasseranlage erstellt. Die Projektierung wurde dem Ing.-Büro Weber, Straubing übertragen. Der erste Abschnitt der Kanalisation wird in der Siedlung an der Rainer Straße in Obermotzing mit Mischwasser- und Stauraumkanal verwirklicht.

Beim ersten Bauabschnitt des Baugebietes Kerscherfeld (Fl.Nr. 9/13 - 9/16) wird noch vorübergehend den Dreikammer-Kleinkläranlagen zugestimmt; dies wurde mit dem Wasserwirtschaftsamt mit Herrn Dipl.-Ing. Jakob und Herrn Direktor Seethaler abgestimmt.

Das Baugebiet Kerscherfeld wird dann ebenfalls an die zentrale Abwasseranlage angeschlossen. Die Bauwerber müssen in Kauf nehmen, daß sie bis zum Anschluß an die Abwasseranlage eine 3-Kammer-Kleinkläranlage erstellen müssen.

#### 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.

#### 3.4.5 Hochwasserschutz

Das Baugebiet liegt im eingedeichten Gebiet der Donau. Die Überschwemmungshöhe kann sich auf max. 322,15 m über NN einstellen. Schlafräume sind auf mind. 322,65 m über NN (Oberkante Fußboden) einzurichten. In den künftigen Kaufverträgen wird auf die Überschwemmungshöhe hingewiesen.

### 4. Bebauung

4.1 Im Planungsgebiet sind erdgeschossige und zweigeschossige Gebäude vorgesehen. Festgelegt wurden lediglich Höchstgrenzen. Man kann aber davon ausgehen, daß ca. 75 % der ausgewiesenen Parzellen mit Einfamilienhäusern bebaut werden, d.h.

9 Einfamilienhäuser	9 WE
<u>4 Zweifamilienhäuser</u>	<u>8 WE</u>
13 Stück	17 WE

#### 4.2 Flächengrößen

4.2.1 a) Bruttowohnbauland: 1,182 ha  
b) Brutto-Wohnungsdichte:  $\frac{17}{1,182}$  = 14,38  
=====

4.2.2 a) Nettowohnbauland: 0,996 ha  
b) Netto-Wohnungsdichte:  $\frac{17}{0,996}$  = 17,07  
=====

4.2.3 a) Private Baugrundstücke: sämtliche Bauparzellen  
b) Straßen 0,112 ha  
c) öffentliche Grünflächen 0,074 ha  
d) durchschnittliche Parzellengröße  
 $\frac{0,996}{13}$  = 0,077 ha  
=====

#### 4.3 Ansiedlungsdichte

Infolge der 17 geplanten WE (= Wohnungseinheiten) können etwa 68 Personen (bei einer Zugrundelegung von 4,0/WE) angesiedelt werden, das sind ca. 57 Personen pro ha.

Aholting, den .....

Zur Kenntnis genommen:

**ARCHITEKTURBÜRO  
U. PONGRATZ+PARTNER  
MITTLERE BACHSTR. 45 C - TELEFON 2835  
8440 STRAUBING**