

Rain, den 25. 09. 1989

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Schloßfeld III", in Rain, Landkreis Straubing - Bogen.

Das Teilgrundstück Fl.-Nr. 390 liegt 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 Norden und Westen sind bereits Teile eines Gesamtkonzepts und können je nach Bedarf in spätere Bebauungspläne eingebaut werden.

Das vorliegende Baugebiet ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

1.2. Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO 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	1 300,-- DM
für den lfdm Grunderwerb	<u>250,-- DM</u>
insgesamt	1 550,-- DM =====

3.2. Überschlägige Berechnung der Erschließungskosten:

ca. 246 lfdm Straße, einschl. Wendeplatte	
Kosten für Straßenbau einschl. Kanalisation,	
sowie Straßenbeleuchtung	381 300,-- DM
abzügl. Gemeindeanteil 10 %	<u>38 130,-- DM</u>
Vortragsfähige Erschließungskosten	343 170,-- DM =====

3.3. Die Gemeinde Rain ist in der Lage, die Erschließungskosten in Höhe von 38 130,-- DM 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

Das Planungsgebiet wird an die Abwasseranlage der Ortschaft Rain angeschlossen. Die gemeinsame Kläranlage der Gemeinden Rain und Atting ist in Betrieb.

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 93 % der ausgewiesenen Parzellen mit Einfamilienhäusern bebaut werden, d.h.

12 Einfamilienhäuser	12 WE
<u>2 Zweifamilienhäuser</u>	<u>4 WE</u>
14 Stück	16 WE

#### 4.2. Flächengrößen

- 4.2.1. a) Bruttowohnbauland: 1,3 ha  
b) Brutto-Wohnungsdichte:  $\frac{16}{1,3} = 12,31$
- 4.2.2. a) Nettowohnbauland: 1,07 ha  
b) Netto-Wohnungsdichte  $\frac{16}{1,07} = 14,95$
- 4.2.3. a) Private Baugrundstücke: sämtliche Bauparzellen  
b) Straßen 0,14 ha  
c) durchschnittliche Parzellengröße  
 $\frac{1,07}{14} = 0,0764$  ha

#### 4.3. Ansiedlungsdichte

Infolge der 16 geplanten WE (= Wohnungseinheiten) können etwa 48 Personen (bei einer Zugrundelegung von 3,0/WE) angesiedelt werden, das sind ca. 45 Personen pro ha Nettowohnbaufläche.

#### 5. Eingrünung

Die Übergangsbereiche des Baugebietes zur freien Landschaft werden mit standortgerechten Baum-/Strauchpflanzungen (teilw. auf öffentlichen Grundstücken) eingegrünt. Zur internen Durchgrünung dient neben öffentlichen Grünflächen ein Pflanzgebot für mindestens 1 Großbaum pro Wohngrundstück. Weitere Pflanzmaßnahmen werden angeregt und beschrieben.

6. Der Bauwerber im ländlichen Raum muß zeitweilig von landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Geruchs-, Geräusch- und Staubentwicklungen tolerieren.

Rain, den

25.09.89

**JOSEF LIMMER ARCHITEKT**  
3441 RAIN, DÖRNHARTNER STR. 6 • T. 09429/1632

*Bergner*  
Zur Kenntnis genommen: