

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

"Bergfeld - Kastenfeld"

Gemeinde :	Engertsham
Gemeinde :	Eglsee
Landkreis :	Passau
Regierungsbezirk :	Niederbayern

I. LAGE:

=====

Der Ort Engertsham liegt im Landkreis Passau zwischen Fürstenzell und Neuhaus. Das Planungsgebiet erstreckt sich von der Staatsstraße 2119 aus nach Nordosten. Im Südosten wird das Baugebiet durch die Gemeindeverbindungsstraße nach Eglsee begrenzt.

II. BAUGEBIETSAUSWEISUNG:

=====

Die Ortsplanungsstelle für Niederbayern hat nach einer Voranfrage vom März 1968 der Ausweisung eines Baugebietes zugestimmt.

Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet nach § 4 Bau-NVO, Absatz 1 - 3, festgesetzt.

III. HINWEISE ZUR PLANUNG UND PLANUNGSZIEL:

=====

Das Baugebiet "Bergfeld - Kastenfeld" wurde an einem Höhengschichtlinien-Modell im Maßstab 1 : 1 000 untersucht.

Die städtebauliche Grundkonzeption wurde mit Beratung und dem Einverständnis der Ortsplanungsstelle festgelegt.

Die Umgemeindung des Baugebietes von Eglsee nach Engertsham steht kurz vor dem Abschluß. Die verbleibende und die geplante Gemeindegrenze sind in der Planung gekennzeichnet.

Die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplanes sind weitgehend im Besitz der Bayerischen Wohnungs- und Siedlungsbau GmbH und sollen von dieser Gesellschaft auch bebaut werden.

Eine Teilfläche im Bereich der Hochspannungsleitung ist als öffentliche Grünfläche mit Kinderspielflächen vorgesehen.

Zwischen den einzelnen Wohngruppen und am Rande des Baugebietes ist eine Bepflanzung aus bodenständigen Bäumen und Sträuchern geplant. Die Sichtverhältnisse an den Straßeneinmündungen dürfen jedoch nicht beeinträchtigt werden.

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.

IV. GELÄNDE- UND BODENVERHÄLTNISSE:

=====

Das Baugebiet steigt von Südwesten, Süden und Südosten nach Norden hin an (siehe auch Höhenschichtlinien).

Der Untergrund besteht größtenteils aus Lehm mit Humus.

V. STRASSENBAU:

=====

Die Staatsstraße 2119 tangiert das Baugebiet im Südwesten. Bei der Einmündung der Gemeindeverbindungsstraße in die Staatsstraße wurden Sichtwinkel mit 40 x 20 m vorgesehen.

Entlang der Gemeindeverbindungsstraße wurde ein Mindestabstand aller Baulichkeiten vom bestehenden Fahrbahnrand mit 8 m berücksichtigt.

VI. POSTANLAGEN:

=====

Die Deutsche Bundespost behält sich das Recht nach dem Telegrafengesetz vor, bei Bedarf Freileitungen zu errichten. Auf Wunsch der Gemeinde können die Fernmeldeleitungen auch unterirdisch verlegt werden, sofern die dadurch anfallenden Mehrkosten von der Gemeinde übernommen werden.

VII. LUFTVERKEHR:

=====

-. -. -. -

VIII. WASSERWIRTSCHAFT:

=====

a) Wasserversorgung:

Das Baugebiet kann an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Sulzbachtal-Gruppe angeschlossen werden. Der Hochbehälter liegt auf Höhe 395 m ü. N. N. Die Druckverhältnisse sind somit ausreichend.

b) Abwasserbeseitigung:

Eine zentrale Abwasserbeseitigungsanlage ist vorhanden. Die Planungen vom Ing.-Büro Hartmann, Passau, sind noch entsprechend zu ergänzen. Die Fahrbahn der bestehenden Gemeindeverbindungsstraße darf für die Einlegung der Kanalisation nicht benützt werden. Die Rohrleitungen sind bei Bedarf in den nicht befestigten Seitenstreifen oder Gehweg auf der Westseite der Straße zu verlegen.

c) Müllbeseitigung:

Die Müllbeseitigung ist zentral geregelt.

IX. NATURSCHUTZ:

=====

-. -. -. .

X. ENERGIEVERSORGUNG:

=====

Die elektrische Versorgung erfolgt durch die OBAG und kann aus der Trafostation im Süden, außerhalb des Geltungsbereiches, sichergestellt werden. Die durch das Baugebiet führende Hochspannungsfreileitung ist mit den notwendigen Schutzabständen in der Planung berücksichtigt. Von der auf Grundstück Nr. 18 im Leitungsbereich vorgesehenen Garage ist der Bauplan zur Überprüfung des lotrechten Abstandes der OBAG vorzulegen.

XI. LANDWIRTSCHAFT:

=====

Die Zufahrt zu dem landwirtschaftlichen Betrieb nördlich des Geltungsbereiches kann künftig von der südlichen Wohnstraße aus erfolgen.

XII. FESTSETZUNGEN:

=====

Siehe Bebauungsplan.

XIII. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAUFLÄCHEN:

=====

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches	= qm 31 100
abzüglich Flächen, die nicht zur Bruttobaufläche gehören:	
a) überörtliche Straßen (Staatsstraße)	= qm 600
b) nicht zur Erschließung notwendige Straßenteile (Gemeindeverbindungswege)	= qm 1 000
c) Zwickel- und Restflächen, soweit sie nur aus rechtlichen Gründen in das Planungsgebiet einbezogen sind (Sichtdreiecke)	= qm 200
<hr/>	
Bruttobaufläche (gesamt)	= qm 29 300

Grunderwerb: 4 735 qm x DM 7, --/qm = DM 33 145, --

XVI. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN:

Herstellungskosten der Grünflächen
sowie der Straßen und Wendeplatten
einschließlich Entwässerung und Beleuchtung = DM 126 080, --

Grunderwerb (für Straßen und öffentl. Flächen) = DM 33 145, --

Erschließungskosten insgesamt = DM 159 225, --

abzüglich 10 % Gemeindeanteil = DM 15 922, 50

Beitragsfähige Erschließungskosten = DM 143 302, 50

Beitragsfähige Erschließungskosten DM 143 302, 50
 Nettobaufläche (Neuplanung) qm 19 265 = DM 7, 44/qm

Die überschlägigen Erschließungskosten betragen für 1 qm Nettobauland somit etwa DM 7, 50.

XVII. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER WASSERVERSORGUNG FÜR DIE GEPLANTE BEBAUUNG:

Die Anschlußkosten betragen nach Angaben der Sulzbachtal-Gruppe ca. DM 1 800, -- pro Haus. Bei 28 geplanten Wohngebäuden ergibt sich somit ein Betrag von DM 50 400, --.

XVIII. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER ABWASSERBESEITIGUNG FÜR DIE GEPLANTE BEBAUUNG:

Die Anschlußkosten werden nach Angaben der Gemeinde wie folgt berechnet:

- a) Grundgebühr = DM 800, --
- b) für die ersten 100 qm Geschoßfläche = DM 400, --
- c) für alle weiteren angebrochenen 100 qm Geschoßfläche = DM 200, --

Daraus ergibt sich ein Betrag von durchschnittlich ca. DM 1 400, -- pro Haus.

Landshut, den 17. September 1969
geändert am 9. Januar 1970
nach der öffentl. Auslegung
Sp/Ks

i.f. Le. Jantusch

ARCHITEKTURBÜRO
 HANS KRITSCHEL
 STADTEBAU UND LÄNDLICHE ANLAGEPLANUNG
 8300 LANDSHUT
 REGENSBUER STRASSE 34
 TELEFON 34359

Kenntnis genommen:

Engertsham, den 25. Feb. 1970



Rämer

Bürgermeister

Eglsee, den 16. Okt. 1970



H. Winkler

Bürgermeister