

ARCHITEKTURBÜRO HANS KRITSCHEL LANDSHUT REGENSBURGERSTRASSE 4 TELEFON 0871 / 3459

5-fach

B E G R Ü N D U N G  
Z U M B E B A U U N G S P L A N

ALTABERG

GEM.: ITTLING

KREIS STRAUBING

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

Altaberg

G e m e i n d e :	Ittling
L a n d k r e i s :	Straubing
R e g i e r u n g s b e z i r k :	Niederbayern

## 1) PLANUNGSZIEL:

=====

- 1.1 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.
- 1.2 Das Baugebiet wurde als reines Wohngebiet nach § 3 Bau-NVO, Absatz 1 - 3 im Bebauungsplan ausgewiesen.
- Im Nordosten des Bebauungsplanes wurde ein Dorfgebiet nach § 5 Bau-NVO, Absatz 1 und 2 und im Südosten ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 Bau-NVO, Absatz 1 - 3 gesondert gekennzeichnet.
- 1.3 Die Planung wurde erschwert durch die vielen das Baugebiet "Altaberg" überquerenden Hochspannungsleitungen. Im Schnittpunkt dieser Leitungen, wo auf einer größeren Fläche eine Bebauung nicht möglich ist, wurde ein Kinderspielplatz vorgesehen. Auf die Grundstücksverhältnisse ist weitgehend Rücksicht genommen worden.

## 2) GELÄNDE- UND BODENVERHÄLTNISSE:

=====

2.1 Lage:

Das Baugebiet "Altaberg" liegt zwischen den nahezu erschlossenen Baugebieten Hofstetten im Westen und Griesfeld im Süden und einem bestehenden Dorfgebiet im Osten.

2.2 Beschaffenheit:

Siehe Höhenschichtlinien.

2.3 Untergrund:

Humus, Kies und Sand mit Lehm.

3) ERSCHLIESSUNG:  
 =====

3.1 Straßen:

3.11 Der Ausbau der Straßen ist wie folgt vorgesehen:

Frostsicheren Unterbau (30 cm), Granithochbordsteine,  
 8 cm Bitumenkies - Schwarzdecke.

3.12 Die Straßenprofile sind im Bebauungsplan wie folgt festgelegt:

2,5 m Fußweg,

4,5 m kurzer Stichweg,

6,0 m Wohnstraße

5,5 m Fahrbahn

0,25 m beiderseits Bankett oder Rinne

7,5 m Wohnstraße

5,5 m Fahrbahn

0,5 m Bankett oder Rinne

1,5 m einseitiger Gehsteig mit Rinne

8,5 m Wohnstraße

6,5 m Fahrbahn

0,5 m Bankett oder Rinne,

1,5 m einseitiger Gehsteig mit Rinne

3.13 Für die überschlägige Berechnung der Erschließungskosten wurden folgende Preise angenommen:

Straßenbreite m	für den lfdm Straßenherstellung DM	für den lfdm Grunderwerb DM
2,5	50.--	32.--
4,5	176.--	58.--
6,0	336.--	78.--
7,5	420.--	98.--
8,5	510.--	111.--
Öffentl. Grünfläche	qm 5.--	qm 13.--
Wendeplätze	qm 55.--	qm 13.--

### 3.2 Überschlägige Berechnung der Erschließungskosten:

Grunderwerb (für Straßen u. öffentl. Flächen)	= DM	241.759.--
Kosten für Straßenherstellung einschl. Straßenentwässerung u. Straßenbeleuchtung	= DM	904.545.--
Kosten für die Anlagen von öffentlichen Grünflächen (Spielplätze u. Anlagen usw.)	= DM	10.170.--
<hr/>		
Erschließungskosten insgesamt	= DM	1.156.474.--
ab 10 % Gemeindeanteil	= DM	115.647.--
<hr/>		
Beitragsfähige Erschließungskosten	= DM	1.040.827.--
=====		

Gesamtfläche der Neuplanung des Geltungs- bereiches	= qm	128.400
abzüglich öffentl. Bedarfsflächen (Straßen, Plätze u. öffentl. Flächen)	= qm	18.467
<hr/>		
Nettobaupfläche	= qm	109.933
=====		

Beitragsfähige Erschließungskosten	DM	1.040.827.--	= DM/qm	9,46
<hr/>				
Nettobaupfläche	qm	109.933		

Die überschlägigen Kosten betragen für 1 qm Bauland somit etwa DM 9,50

#### 4) TRINKWASSERVERSORGUNG:

=====

4.1 Eine zentrale Wasserversorgung ist vorhanden. (Anschluß an Stadt Straubing). Der Anschluß des Neubaugebietes wird sich nach überschlägigen Berechnungen auf ca. DM 162.000.-- belaufen.

#### 5) ABWASSERBESEITIGUNG:

=====

5.1 Eine Gruppenkläranlage ist vorhanden. Für später ist der Anschluß an die Stadt Straubing vorgesehen. Nach überschlägigen Berechnungen wird sich die Kanalisation auf ca. DM 296.000.-- belaufen.

#### 6) ELEKTRISCHE Energie:

=====

6.1 Die Versorgung mit elektr. Energie erfolgt durch das EVU Heider in Würth und ist gesichert.

7) BEBAUUNG:

=====

7.1 Im Planungsgebiet sind folgende Wohngebäude vorgesehen:

Gebäude mit Erdgeschoß  
u. 1 Vollgeschoß 107 Stück = 161 WE  
davon 50 % als Einfam.Hs.  
davon 50 % als Zweifam.Hs.

Gebäude mit Erdgeschoß  
u. 1 Vollgeschoß 2 Stück = 4 WE  
Doppelhaus

Gebäude mit Erdgeschoß  
u. 1 Vollgeschoß 25 Stück = 25 WE  
Reihenhaus

Gebäude mit Erdgeschoß  
u. 2 Vollgeschossen 1 Stück = 18 WE  
18 Fam.Haus

---

135 Stück 208 WE

Im Geltungsbereich sind damit 208 WE (Wohneinheiten) geplant.  
Es können somit etwa 728 Personen angesiedelt werden, das sind  
ca. 57 Personen/ha.

Landshut, den 10.8.1966

geändert am 16.12.1966  
nach der öffentlichen Auslegung

*H. J. J. J.*  
ARCHITEKTURBÜRO  
HANS KRITSCHEL  
STADTEBAULICHE PLANUNGEN  
8300 LANDSHUT  
REGENSBURGER STRASSE 4  
TELEFON 0871-3459

*Benutzt genommen*  
*gemeinderat H. Kling*  
*Z. Buchner*  
*Buchner,*  
*Palgermeister*

