

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN
BRUCKWEG III

Stadt : Bogen
Landkreis : Straubing/Bogen
Reg.-Bez. : Niederbayern

1. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1.1. Aufstellung

Die Stadt Bogen hat am 6.7.1982 beschlossen, für das Gebiet am Bruckweg einen Bebauungsplan für ein allgemeines Wohngebiet aufzustellen und gleichzeitig den Flächennutzungsplan zu ändern.

Der Beschluß, einen Bebauungsplan aufzustellen, wurde nach § 2 (1) BBauG ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stadt Bogen hat in der Zeit vom 18.10. bis 18.11.82 die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 2a BBauG öffentlich dargelegt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Träger öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 5 BBauG wurden zwischen dem 28.9.82 und 12.11.82 an der Planung beteiligt.

Änderungen in der Planung waren nicht veranlaßt. Der Bauausschuss der Stadt Bogen hat am 25.1.83 beschlossen, das Deckblatt Nr. 3 zum Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan Bruckweg III ohne Änderung öffentlich auszulegen.

Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG vom 11.3.83 bis 12.4.83 im Rathaus Zi.Nr. 11 öffentlich ausgelegt.

Bedenken und Anregungen gingen von folgenden Trägern öffentlicher Belange ein:

Bayer. Bauernverband

Staat. Forstamt

Ortsplanungsstelle

Landratsamt

Von privater Seite sind keine Anregungen eingegangen.

Behandlung der Bedenken und Anregungen:

In der Bauausschusssitzung vom 10.5.83 wurde dazu folgendes beschlossen:

Bayer. Bauernverband Landshut

Vom Bayer. Bauernverband wird auf die Nähe der Baugrundstücke zum Waldgrundstück Karmann verwiesen. Hierzu siehe Stellungnahme des Forstamtes Mitterfels. Die Einwendungen sind damit erledigt.

Staatl. Forstamt

Der mit Schreiben vom 10.11.82 geforderte Mindestabstand von 20 m zum Waldgrundstück Karmann wird weiterhin gefordert. Dies wird auch bis auf ein kleines Eck nordöstlich der Parzelle 2 eingehalten. Hierfür hat aber der Eigentümer eine Haftungsfreistellungserklärung in der Kaufvertragsurkunde gegenüber dem jeweiligen Besitzer des Waldgrundstückes übernommen.

Ortsplanungsstelle

Von der Ortsplanungsstelle wird darauf hingewiesen, daß bezüglich der Grundstücksgröße und der Kehre die Stellungnahme vom 5.11.82 nicht berücksichtigt wurde. Die Mindestgrundstücksgröße von 550 qm ist wegen der Parzelle 1 + 7 notwendig. Die Randgrundstücke weisen sowieso Flächen über 1 000 qm aus und werden gesondert festgesetzt. Eine generelle Bepflanzung der Innenfläche wird nicht durchgeführt. Es wird wie bereits festgelegt ein großkroniger Baum in der Mitte der Kehre gepflanzt.

Landratsamt

Das Landratsamt erhebt keine wesentlichen Bedenken gegen die Planung; auf die Stellungnahme des Sachgebietes Naturschutz und Landschaftspflege

vom 8.11.82 wird hingewiesen. Die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche kann aus Kostengründen nicht durchgeführt werden, die Stadt wird die Böschung jedoch bepflanzen und diesen Bestand durch Nachtrag in den Kaufverträgen sicherstellen. Für die Bepflanzungen werden die unter Ziffer 3 der Stellungnahme vom 8.11.82 genannten Gehölze verwendet. Ziffer 0.7.1. wird entsprechend ergänzt.

Der Grenzabstand wird auf 2 m berichtigt.

Der Fußweg, sowie der Bereich südlich davon dürfen nicht eingefriedet werden.

Im Bereich der Grünfläche dürfen keine Stützmauern errichtet werden.

Ziffer 0.5.3. der Textlichen Festsetzungen bleibt unverändert.

Von Seiten der Stadt werden noch folgende Festsetzungen eingeführt, bzw. ergänzt:

Ziffer 2.1.1. GRZ 0,4 GFZ 0,5

Bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf die Haustiefe kann der Typ des Hanghauses gewählt werden, Dachgeschoßausbau zulässig, Dachgeschoß zulässig, ansonsten kann das Dachgeschoß als Vollgeschoß ausgebildet werden. Zur öffentlichen Auslegung nach § 2a, Abs. 6 BBauG sind von privater Seite keine Einwendungen mehr ergangen.

Satzungsbeschluss:

Der Bauausschuss hat dem Stadtrat empfohlen, den Bebauungsplan Bruckweg III unter Berücksichtigung der vorstehenden Einzelbeschlüsse gemäß § 10 BBauG und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung zu beschließen.

Wegen rechtlicher Bedenken zur 1. Bekanntmachung und Auslegung wird das Verfahren nach § 2a Abs. 6 BBauG wiederholt.

Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG vom 7.6.83 bis 7.7.83 im Rathaus Zi.Nr. 11 öffentlich ausgelegt.

1.2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bogen ist der Bereich am Bruckweg III derzeit noch als alndwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Mit Beschluß der Stadt soll diese landwirtschaftliche Fläche in ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BBauG umgewidmet werden.

Nach § 8 (3) BBauG kann mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan ergänzt werden (Parallelverfahren).

Siehe dazu Deckblatt Nr. 3 des Flächennutzungsplanes der Stadt Bogen mit Erläuterungsbericht.

1.3. Planungsziele

Günstige Erschließung des Geländes über die vorhandene Zufahrt. Aufteilung in Einzelparzellen und Einbindung der Bebauung in die Landschaft.

Der Bebauungsplan soll die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthalten und die Grundlage für weitere zum Vollzug des BBauG erforderliche Maßnahmen bilden.

2. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES GEBIETES

2.1. Lage

Das Grundstück grenzt im Westen und Norden an ein Wohngebiet. Die östliche Begrenzung zur freien Landschaft hin bildet ein kleines Wäldchen. Im Süden besteht eine steile Böschung.

2.2. Größe

Der Geltungsbereich umfaßt das Fl.St.Nr. 1011/25. Die Gesamtfläche beträgt ca. 0,86 ha (planimetrische Ermittlung).

2.3. Beschaffenheit

Das Gelände ist von Norden nach Süden leicht geneigt. Den südlichen Abschluß bildet eine ca. 6 - 8 m hohe steile Böschung, die durch die Auffüllung des gesamten Grundstückes entstanden ist.

Da die Auffüllung mit undefinierbarem Material vor ca. 5 Jahren erfolgt ist, sind bei der gesamten Bebauung, vor allem aber bei den südlichen Häusern besondere Maßnahmen bei der Gründung vorzusehen. Der Nachweis über die Standsicherheit der Gebäude ist zu erbringen.

3. FACHBEREICHE (TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE)

3.1. Straßenbau

Das Baugebiet Bruckweg III wird von städtischen Straßen aus erschlossen. Klassifizierte Straßen werden nicht berührt.

3.2. Wasserwirtschaft

3.2.1. Wasserversorgung

Das Baugebiet kann an die bestehende städtische Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.

3.2.2. Abwasserbeseitigung

Der gesamte Bereich kann über eine Sammelleitung am südlichen Rand an die städtische Kanalisation angeschlossen werden.

3.2.3. Müllbeseitigung

Die Müllabfuhr erfolgt über den Zweckverband für Abfallbeseitigung Straubing Stadt und Land.

3.3. Energieversorgung

Die Versorgung des Gebietes erfolgt durch die Stadtwerke Bogen und ist durch die Trafo-Station am südwestlichen Rand gesichert.

4. PLANUNG

4.1. Lösung der Planungsaufgabe

In Verlängerung der bestehenden 4,5 m breiten Zufahrt erfolgt die Erschließung des Geländes mit einer Wendeschleife, an der die 7 Wohngebäude günstig angebunden werden können.

Die Ableitung der Abwässer erfolgt wegen der Gefälleverhältnisse über einen Kanalstrang nach Süden bzw. Westen über einzelne Grundstücke, die mit Leitungsrechten zu belasten sind.

Alle Gebäude sind nur erdgeschossig zulässig, um den Übergang in die freie Landschaft erträglich zu halten. Ein Untergeschoß darf nicht sichtbar werden. Zum Wald hin ist ein Abstand von 20,0 m nach Angabe des Forstamtes eingehalten. Die südliche steile Böschung ist mit einer Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bodenständiger Arten im Bebauungsplan festgesetzt. Der Bestand dieser Bepflanzung ist durch einen Nachtrag im Kaufvertrag bez. im Grundbuch zu sichern.

Zusätzlich wird diese Fläche als private Grünfläche festgesetzt und zur Abgrenzung des Maßes der Nutzung gesondert gekennzeichnet.

Soweit der Waldabstand von 20 m bei Parzelle 2 nicht eingehalten werden kann, ist zwischen Waldbesitzer und Grundstückseigentümer eine Haftungsfreistellungs-erklärung zu erwirken.

4.2. Bauliche Nutzung

4.2.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches

Bruttofläche ca. 8 600 qm = 0,86 ha

private Grünflächen 1 750 qm = 20 %

Straßenflächen 383 qm

Wendeplatz, Grünflächen
mit Parkplätzen 140 qm

523 qm = 6,1 %

Gesamtnettobaupfläche 6 327 qm = 0,63 ha

4.2.2. Wohngebäude - Einwohner

7 Gebäude E + D = Einfamilienhäuser = 7 WE

7 WE (Wohneinheiten) x 2,7 = 19 EW (Einwohner)

5. ERSCHLIESSUNG

5.1. Erschließungsanlage

Art	lfdm. o. qm	Herstellungskosten		Fläche qm
		DM/lfdm/qm	gesamt	
Wohnstraße 4,5 m breit	85 lfdm	320,--/lfdm	27 200,--	383
Wendeplatz- Grünfläche mit Parkplätzen	140 qm	70,--/qm	9 800,--	140
Erschließung	-	-	37 000,--	523
Grunderwerb 523 qm x 40,-	-	-	20 920,--	-
Gesamt	-	-	57 920,--	-

=====

5.2. Erschließungskosten

Herstellungskosten und Grunderwerb für die Wohnstraße mit Wendeschleife sowie Grünfläche und Parkplätze einschließlich

Straßenentwässerung und
Straßenbeleuchtung = 57 920,-- DM

Anteil der Stadt Bogen 10 % = 5 792,-- DM

Beitragsfähige Erschließungs-
kosten 90 % = 52 128,-- DM

=====
Beitragsfähige
Erschließungskosten = 52 128,-- DM

Nettobaufläche = 6 327 qm = 8,24 DM/qm

Die beitragsfähigen Erschließungskosten nach BBauG betragen für
1 qm Nettobauland ca. 9,-- DM

5.3. Kosten der Wasserversorgung

Die Anschlußkosten errechnen sich nach der Satzung der Stadt Bogen.

5.4. Kosten der Abwasserbeseitigung

Die Anschlußkosten errechnen sich nach der Satzung der Stadt Bogen.

5.5. Finanzierung der Erschließung des Baugebietes Bruckweg III

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet
Bruckweg III wird im Haushaltsplan der Stadt Bogen in den nächsten
Jahren sichergestellt.

6. NACHFOLGELASTEN

Der Stadt Bogen entstehen durch die Bebauung des Gebietes Bruckweg III keine Kosten.

Es sind genügend freie Kapazitäten bei Kindergärten, Schulen und Sporteinrichtungen vorhanden.

7. VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN UND VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG

Es ist nicht zu erwarten, daß die Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.

Ein Sozialplan (§ 13 Abs. 3 BBauG) ist daher nicht erforderlich.

Die Verwirklichung der Planung ist abschnittsweise in den nächsten Jahren vorgesehen.

Planfertiger

Landshut, den 24.8.82

Landshut, den 22.2.83

Landshut, den 12.7.83

Stadt Bogen

Bogen, den

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 2a Abs. 6 BBauG vom 11.3.83 bis 12.4.83 und vom 7.6.83 bis 7.7.83 im Rathaus Zi.Nr. 11 öffentlich ausgelegt.

Bogen, den

8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

8.1. Änderungsbeschluss

Am 17.01.1984 hat der Stadtrat der Stadt Bogen die Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Bruckweg III beschlossen.

Folgende Änderungen wurden durchgeführt:

Die Festsetzung Ziffer 2.1.1. wird wie folgt geändert:

Bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf die Haustiefe ist der Typ des Hanghauses zu wählen; Dachgeschoßausbau zulässig. Bei einer Bebauung I + D kann das Dachgeschoß auch als Vollgeschoß ausgebildet werden. Der Forderung des Landratsamtes nach Wegfall des Dachgeschoßausbaues bei sichtbarem Untergeschoß und Erdgeschoß wird nicht stattgegeben. Bei den beiden Bauvorhaben, Kramer und Jahrstorfer, wurde der Dachgeschoßausbau durch das Landratsamt auch bereits genehmigt.

Ziffer 0.6.1. der Festsetzungen wird wie folgt ergänzt:

Traufhöhe bei Hanghaus maximal 6,50 m ab natürlichem Gelände. Bei Ziffer 0.5.3. wird der Hinweis auf Parzelle 5 und 6 gestrichen. Der Bebauungsplan ist in abgeänderter Form nochmals gemäß § 2a Abs. 6 BBauG öffentlich auszuliegen. Von der Auslegung sind nur betroffene Träger öffentlicher Belange zu benachrichtigen.

8.2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 22.02.82 i.d.F.v. 14.04.86 wurde mit Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG vom 15.05.86 bis 16.06.86 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 09.05.86 ortsüblich bekannt gemacht.

8.3. Folgende Träger öffentlicher Belange wurden zur Stellungnahme aufgefordert:

LRA Kraibitz-Bogen

8.4. Folgende Träger öffentlicher Belange haben während der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahme abgegeben.

8.5. Stellungnahmen ohne Einwände gingen während der öffentlichen Auslegung von folgenden Trägern öffentlicher Belange ein:

LRA Kraibitz-Bogen

8.6. Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden Bedenken und Anregungen zum Entwurf vorgebracht, die in der Sitzung des _____ am _____ behandelt wurden, wobei die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden:

8.7. **Satzung**

Satzungsbeschluß

Beschluß Nr. - vom *09.12.1986*

Gemäß §§ 9, 10 BBauG i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.76 (BGBl S 2256) i.V.m.Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.10.82 (GVBl S 903) beschließt die Stadt Bogen den Bebauungsplan Bruckweg III vom 22.2.82 i.d.F. vom 14.04.86 als Satzung.

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 2a Abs. 6 BBauG vom *03.11.1986* bis *03.12.1986* im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am *23.10.1986* ortsüblich bekannt gemacht.

Planung:

Landshut, den 14.04.86

Max Zauneder
MAX ZAUNSEDER
ARCHITEKT
STÄDTEBAULICHE
PLANUNGEN
PÖNAIERGASSE 13
83 LANDSHUT/BERG
TEL. 0871 / 89235



Stadt Bogen

Bogen, den *20.01.1987*

Eckl
Eckl A. Bürgermeister

