

**Bebauungsplan "Feldäcker II"**

**Gemeinde Neuschönau - Gemeindeteil Schönanger  
Landkreis Freyung-Grafenau**

**Begründung**

Aufgestellt: Regensburg, den 13.03.1984  
Geändert: Regensburg, den 12.02.1985  
Regensburg, den 12.09.1985  
Regensburg, den 14.11.1986

## A) Planungsrechtliche Voraussetzung

=====

Gemäß § 8, Abs. 2 BBauG sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Gemeinde Neuschönau besitzt einen Flächennutzungsplan in der genehmigten Fassung vom 20.03.1978. In dem Flächennutzungsplan ist das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen.

## B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

=====

Das für die Bebauung vorgesehene Gebiet "Feldäcker II" liegt im Westen, in unmittelbarem Anschluß an die vorhandene Bebauung von Schönanger. Im Nordwesten schließt das Baugebiet unmittelbar an die bestehende Bebauung an. Die östliche und südliche Begrenzung des Baugebietes ergibt sich durch die Grenzen der an das Baugebiet anschließenden, noch landwirtschaftlich genutzten Flächen. Das gesamte Baugebiet hat eine Größe von 1,45 ha.

Die mittlere Entfernung vom Mittelpunkt des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt.

Zur nächsten Omnibushaltestelle	ca.	300 m
zur Kirche nach Neuschönau	ca.	1 800 m
zur Schule nach Neuschönau	ca.	2 000 m
zu den nächst befindlichen Versorgungsläden beträgt die Entfernung	ca.	200 m

Das Gelände ist als steil zu bezeichnen. Das Grundwasser wird etwa in einer Tiefe von 6,00 m unter Gelände bei normalen Grundwasserverhältnissen anstehen. Die Höhenlage liegt zwischen 650 m und 675 m über NN.

Geologisch gehört das Gebiet zum Metamorph Gestein. Der Peragneis und Gneis, wird mehr oder weniger von Humus überlagert.

Innerhalb des Baugebietes stehen weder Einzelobjekte, noch Landschaftsteile unter Natur- bzw. Landschaftsschutz.

Innerhalb des Baugebietes ist größerer Baumbestand ist nicht anzutreffen.

C) Geplante bauliche Nutzung

=====

Wie schon erwähnt, hat das Baugebiet eine Größe von 1,45 ha. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 der BauNVO festgesetzt.

Dem Wunsch der künftigen Bewohner entsprechend wurden ausschließlich freistehende Einfamilienhäuser geplant. Die 12 neuen Bauparzellen sollen mit I+I-Häusern bebaut werden. Die im Bebauungsplan angegebene Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze.

Jedes Haus der Einzelhausbebauung soll Doppelgaragen und Garagenzufahrten mit einer Mindestdtiefe von 6,00 m erhalten. Die vorgesehenen Wohnbauten innerhalb des Bebauungsplanes sollen ausschließlich jungen Bürgern im heiratsfähigen Alter oder Verheirateten, die in Schönanger wohnen und dort seßhaft werden wollen, und dadurch nicht wegzuziehen brauchen, dienen. Die Tatsache, daß schon jetzt eine sehr starke Nachfrage nach Bauland im vorgesehenen Baugebiet vorhanden ist, läßt erwarten, daß dieses innerhalb 2 - 3 Jahre, ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes, bebaut ist. Dann werden ca. 48 Personen in dem Baugebiet wohnen.

Das Nettowohnbauland (Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke) umfaßt	1,20 ha (1)
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen	0,10 ha (2)
	-----
Somit umfaßt das Bruttowohnbauland (=Summe aus (1) und (2))	1,30 ha (3)
Die öffentlichen Grün- und Freiflächen umfassen	0,15 ha (4)
Die Flächen für Gemeindebedarfseinrichtungen umfassen	0,00 ha (5)
	-----
Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche (= Summe aus (3), (4) und (5))	1,45 ha (6)
	=====
Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf	
das Bruttowohnbauland (3)	90 %
die öffentlichen Grün- und Freiflächen (4)	10 %
die Flächen für Gemeindebedarfseinrichtungen (5)	0 %
	-----
	100 %
Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen demnach auf	
das Nettowohnbauland (1)	92 %
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2)	8 %
	-----
	100 %
Es ergeben sich folgende städtische Verhältniswerte:	
<u>Wohndichte:</u>	
Bruttowohnbaudichte (= Einwohner je ha Bruttowohnbaufläche)	33,11 E/ha
Nettowohnbaudichte (= Einwohner je ha Nettowohnbaufläche)	40,00 E/ha
<u>Wohnungsdichte:</u>	
Bruttowohnungsdichte (= Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland)	8,28 WoE/ha
Nettowohnungsdichte (= Wohneinheiten je ha Nettowohnbauland)	10,00 WoE/ha

Mittlere Flächenzahlen:

Grundflächenzahl (GrZm) (= bebaute Grundflächensumme in ha je ha Nettowohnbauland)	0,37
Geschoßflächenzahl (GFZm) (= Geschoßflächensumme in ha je ha Nettowohnbauland)	0,74
Verkehrsflächen (VFZm) (= Verkehrsflächen in ha je ha Bruttogeschoßflächensumme)	0,30

D) Bodenordnende Maßnahmen  
=====

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes, und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke zu ermöglichen, werden die Flächen von der Gemeinde Neuschönau aufgekauft und an die Bewerber entsprechend der Aufteilung im Bebauungsplan weitergegeben.

E) Erschließung  
=====

Die verkehrstechnische Erschließung ist in konventioneller Weise entsprechend dem Regelquerschnitt des Bebauungsplans vorgesehen; die Fahrbahnbreite wird 4,50 m, die beidseitig wechselnden, öffentlichen Grünstreifen 1,80 m bzw. 0,70 m betragen.

Der Anschluß an das bestehende Straßennetz erfolgt im Westen an die GV-Straße Elmberg-Schönanger. Die innere verkehrstechnische Erschließung gestattet die einwandfreie Zufahrt zu allen Baugrundstücken.

Die Trink- und Brauchwasserversorgung ist durch die gemeinde-eigene Wasserversorgung gesichert.

Die Abwasserbeseitigung der Gemeinde erfolgt im Mischsystem über eine vollbiologische Zentralkläranlage. Die Abwässer des geplanten Baugebietes werden dieser Anlage zugeführt.

Die Müllbeseitigung erfolgt auf Kreisebene.

Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der OBAG.

F) Schallschutz im Städtebau nach der Vornorm DIN 18005  
=====

Der Planungsrichtpegel für "Allgemeines Wohngebiet" beträgt nach Tabelle 4

und 55 dB(A) am Tag  
40 dB(A) bei Nacht.

Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

G) Überschlägig ermittelte Kosten  
=====

Die Erschließungskosten (ohne Grunderwerbskosten) betragen nach überschlägiger Kostenermittlung:

Straßenbaukosten	ca.	90 000,--	DM
Kanalbaukosten	ca.	60 000,--	DM
Baukosten der Wasserversorgung	ca.	30 000,--	DM
Errichtung der Straßenbeleuchtung	ca.	10 000,--	DM
Stromanschlüsse	ca.	12 000,--	DM
Planung, Unvorhergesehenes und Sonstiges	ca.	20 000,--	DM
		-----	
Gesamtbaukosten:	ca.	222 000,--	DM
		=====	

Somit ergibt sich voraussichtlich:

$$\frac{222\,000,-- \text{ DM}}{12\,000 \text{ m}^2} = 18,50 \text{ DM/m}^2 \text{ Nettowohnbaufläche}$$

$$\frac{222\,000,-- \text{ DM}}{13\,000 \text{ m}^2} = 17,08 \text{ DM/m}^2 \text{ Bruttowohnbauwand}$$

Die Erschließungskosten werden im Rahmen einer Erschließungs-  
satzung nach den §§ 123 - 135 BBauG festgelegt.

Aufgestellt:

Regensburg, den 14. März 1984

Ka/La

*Kurschaj*

Geändert:

Regensburg, den 12. Februar 1985

*Kurschaj*