

Diplomingenieur Volkmar Renner München	Abwasserbeseitigung Kläranlagenbau Wasserversorgung Erschließung Vermessung · Straßenbau	Statik Rohrleitungsbau Heizung Sanitär Bäder- u. Sportbauten
Seit 1958		



Ingenieurbüro Renner · Schwogerstraße 18b · 8000 München 60

Ingenieurbüro
Dipl.-Ing. Volkmar Renner
81249 München · Schwogerstr. 18 b
Tel. 089 / 864 10 17 Fax / 864 13 85

Ihre Nachricht

Ihre Zeichen

Unsere Zeichen

Tag

Begründung

zum Bebauungsplan "Rachelsbach-West / Änderung II und Erweiterung"

der Gemeinde Waidhofen vom 12.11.1993
Landkreis Neuburg/Schrobenhausen

Planzeichnung allgemeines Wohngebiet Rachelsbach-West

Die Erweiterung des o. g. Bebauungsplanes betrifft die Flur-Nr. 373/2, 331/4, 331/5, 335/1 bis 13, 364/3, 315, 365/3, 365/4, 365/5, 365/2, 373/2 sowie 366/Teilflächen der Gemarkung Diepoltshofen. Die Änderung II betrifft Teilflächen der Flurnummern 363, 363/3, 364, 364/3 und 494/2, 494/3, 360/2 der Gemarkung Diepoltshofen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 9 des Baugesetzbuches. Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Begründung für die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes erfolgt gemäß den Gemeinderatsbeschlüssen vom 15. Sept. 1992/369, bzw. 19. Jan. 1993/411 sowie 11. Juni 1993/566.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, der ständig steigenden Nachfrage von Einheimischen nach geeigneten Baugrundstücken gerecht zu werden, sowie einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und eine sinnvolle Abrundung im südwestlichen Bereich des Ortes Rachelsbach zu erreichen.

Die räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes bilden:

- im Norden die Grundstücke Flur-Nr.: 362, 494/2 (Weg), 360/2, 335, 331/2 und 319/1 TF der Gemarkung Diepoltshofen
- im Osten die Grundstücke Flur-Nr.: 330, 331/3, 331, 334, 319, 316, 315, 373/2, 224/5, 226, 226/2, 312, 312/1 und 312/3 der Gemarkung Diepoltshofen

- 2 -

Hauptbüro
8000 München 60 · Schwogerstr. 18b
Fernruf (0 89) 864 10 17

Zweigbüro
8071 Lenting · Lortzingstr. 3
Fernruf (0 84 56) 54 54

Postgiro
München (BLZ 700 100 80)
1144 76 801

Banken
Volksbank Koesching (BLZ 721 000 00) 016 800
Hypobank München (BLZ 700 200 01) 1880 025 682

5015

- im Süden die Grundstücke Flur-Nr.: 365, 366 und 373/2 der Gemarkung Diepoltshofen
- im Westen die Grundstücke Flur-Nr.: 330/2, 331/1, 331/2, 360/2, 360/5, 494/2, 362, 363, 363/2, 364, 365, 366 und 373/2 der Gemarkung Diepoltshofen.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden. Das Baugebiet erhält über die Kreisstraße ND9 Anschluß an das bestehende Straßennetz. Bei der Strobenrieder Straße erfolgt der Anschluß innerhalb der Ortsdurchfahrts-grenze. Der nächste zentrale Ort ist Schrobenhausen, mit einer Entfernung von 7,5 km vom Planungsgebiet. Infolge der Abrundung des Ortes wird der Anschluß an die bestehenden Versorgungseinrichtungen, Verkehrsanschlüsse und öffentlichen Einrichtungen gewährleistet. Die Beschaffenheit des Planungsgebiets ist durch einen nach Nordosten flachgeneigten Talhang gekennzeichnet, der maximale Höhenunterschied ist bis zu 4,0 m sowie der höchste Grundwasserstand unter OKG ist im Ostteil mit ca. 1,8 m zu erwarten.

Bauliche Nutzung der Erweiterungsfläche (Parzellen 1 - 6)

Es wird nur die Erweiterungsfläche berechnet, da der restliche Teil des Baugebietes überwiegend vorhanden ist, siehe Bebauungsplan "Rachelsbach-West" in der Fassung vom 11.03.1976, geändert 8.09.1976 und 11.02.1977 und Bebauungsplan "Rachelsbach-West/Änderung" vom 13.03.1985.

- 1) Im Bebauungsplan wird die besondere Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 2 BauNVO) wie folgt festgesetzt:

Besondere Art der bauliche Nutzung	Bruttofläche (ha)	Flurstücksnummern (TF = Teilflächen)
Allgemeines Wohngebiet	0,648	360/2 TF 363/TF; 363/2 TF, 364/TF; 364/3 und 494/2 (Weg)

2) Flächenanteile

Bruttofläche	0,648 ha	=	100 %
öffentl. Verkehrsflächen	0,101 ha	=	15,6 %

Netto-Wohngebiet 0,547 ha

3) Parzellen

Es wurden 6 Parzellen mit 6 Wohngebäuden und 6 Wohneinheiten sowie 6 (Doppel)Garagen ausgewiesen.

4) Bevölkerungszuwachs

Der zu erwartende Bevölkerungszuwachs wird mit ca. 25 Einwohnern mit 6 schulpflichtigen Kindern veranschlagt.

Erschließung:

1. Straßen

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Kreisstraße ND 9 ("Strobenrieder Straße") und über im Bebauungsplan dargestellte Erschließungsstraßen.

2. Wasser

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Paartalgruppe.

3. Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt als Dauerlösung - Anschluß an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Waidhofen. Nächste Anschlußmöglichkeit an den vorhandenen Kanal in ca. 100 m Entfernung.

4. Strom

Die Stromversorgung erfolgt durch Isar-Amper-Werke (EVU) mittels Verkabelung. Nächste Anschlußmöglichkeit an das bestehende Stromnetz in ca. 100 m Entfernung.

5. Müllentsorgung

Die festen Abfallstoffe werden durch den Landkreis Neuburg/Schrobenhausen, bzw. vom Landkreis beauftragte Firmen beseitigt.

Herstellungskosten - Vorkostenanschlag für das Erweiterungsgebiet
(Parzellen 1 - 6)

1) Straßen

a) Ausbau bestehender Str ca. 2200 qm	* 25,--	=	55.000,--
b) Neubau ca. 800 qm	* 30,--	=	24.000,--
c) Randsteine ca. 500 lfdm	* 62,--	=	31.000,--
d) Straßenbeleuchtung ca. 5 Stück	à 2000,--	=	10.000,--

	Summe (Straßen)	=	120.000,--

2) Abwasserbeseitigung

a) Mischwasserhauptsammler ca. 200 lfdm	à 500,--	=	100.000,--
b) Hausanschlüsse ca. 7 Stück	à 300,--	=	2.100,--

	Summe (Kanal)	=	102.100,--

	Summe - Erschließung (Netto)	=	222.100,--
	+ 15 % MWSt	=	33.315,--
	+ Aufrundung	=	44.585,--

	Summe - Erschließung (Brutto)	=	300.000,--
			=====

Aufgestellt: München, den 12.11.1993