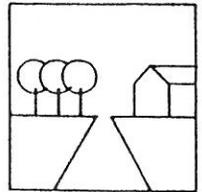


BEBAUUNGSPLAN: "Wirtsfeld III"
ORT : Aholfing
GEMEINDE : Aholfing
LANDKREIS : Straubing-Bogen



8. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

8.1 Planungsdaten

8.1.1 Aufstellungsbeschluß

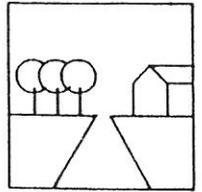
Der Gemeinderat von Aholfing hat am 10.03.1993 beschlossen, einen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung für das Gebiet "Wirtsfeld III" aufzustellen.

8.1.2 Planungsgrundlage

Planungsgrundlage ist der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Aholfing in der Fassung vom 14.10.88 und seiner Fortschreibung durch das Deckblatt Nr. 3 (genehmigt 11.05.93).

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

BEBAUUNGSPLAN: "Wirtsfeld III"
ORT : Aholfing
GEMEINDE : Aholfing
LANDKREIS : Straubing-Bogen



8.2 Lage und Beschreibung des Baugebietes

8.2.1 Lage in der Ortschaft

Das Baugebiet "Wirtsfeld III" ist Teil eines neuen, sich hinter dem gewachsenen Ortsrand gebildeten, Siedlungsansatzes. Die Entfernung (Luftlinie) von der Mitte des Baugebietes bis zur Kirche beträgt ca. 250 m.

8.2.2 Derzeitige Nutzung

Das gesamte Gelände wird derzeit landwirtschaftlich als Acker- und Grünlandfläche genutzt.

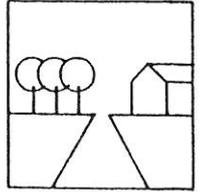
8.2.3 Verkehrsanbindungen

Das Planungsgebiet wird über die bereits vorhandene Wirtsfeldstraße (Ausbauzustand derzeit wassergebundene Decke) an die Puchhofstraße (Kreisstraße SR 26) angebunden.

8.2.4 Grundstück im Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Fl. Nr. 1078/5, 1084, 1087 und 1098.

BEBAUUNGSPLAN: "Wirtsfeld III"
ORT : Aholfing
GEMEINDE : Aholfing
LANDKREIS : Straubing-Bogen



8.3 Planungsvorgaben

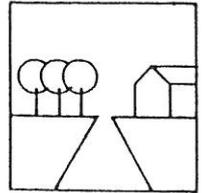
8.3.1 Planungsziel der Gemeinde

Die Gemeinde Aholfing weist das Baugebiet aus, um im Zuge einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Bauland zur Verfügung stellen zu können.

8.3.2 Topographie

Das Baugebiet liegt im Südosten von Aholfing.
Das Gelände ist nahezu eben.

BEBAUUNGSPLAN: "Wirtsfeld III"
ORT : Aholfing
GEMEINDE : Aholfing
LANDKREIS : Straubing-Bogen



8.3.3 Boden- und Grundwasserverhältnisse

Aus der Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft ergeben sich Rückschlüsse auf folgende Beschaffenheit:

- Oberboden Humus
- Lehmschicht
- Kies mit Sandbeimengungen

Grundwasser bei ca. 3,00 m normal
Grundwasser bis Gelände-OK bei Hochwasser

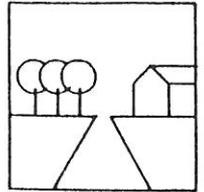
8.3.4 Höhenlage der Schlafräume

Die Wohngebäude sind der Überschwemmungsgefahr und dem zeitweise hohen Grundwasserstand anzupassen. Schlafräume sind so zu planen, daß sie auf mind. 322,65 m ü.NN und damit hochwassergeschützt liegen.

Eine Überflutung der Kellerräume bzw. des Erdgeschosses ist möglich.

Mit dem Ausbau der Donau durch die Rhein-Main-Donau AG und der Angleichung des Hochwasserschutzes an der Kleinen und Großen Laber wird der Hochwasserschutz verbessert. Es ist damit zu rechnen, daß diese Baumaßnahme in den Jahren 1995/96 abgeschlossen werden. Dadurch kann die Forderung nach Fußbodenhöhen über NN für Schlafräume entfallen.

BEBAUUNGSPLAN: "Wirtsfeld III"
ORT : Aholfing
GEMEINDE : Aholfing
LANDKREIS : Straubing-Bogen



8.4 Planungserläuterung

8.4.1 Bebauungskonzept

Charakteristisch für den historischen Ortsteil Aholfings ist die geordnete, strenge Bebauungsstruktur entlang der Hauptstraße.

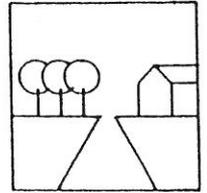
Die Gebäude wurden nach dem Brand im Jahre 1854 in halboffener Bauweise wiedererrichtet. Sie orientieren sich mit dem Wohnteil giebelständig zur Straße, der rückwärtige Hofraum wird von querstehenden Scheunen begrenzt.

Dieses den Ort prägende Grundschema des ehemaligen Brandensembles wurde in seinen wesentlichen Merkmalen auf das neue Baugebiet übertragen.

Die Gebäude stehen in rhythmisierter Abfolge giebelseitig zu den Erschließungsstraßen. Die Bauflucht folgt der leicht verschwenkten Linienführung des Straßenraumes.

BEBAUUNGSPLAN:
ORT :
GEMEINDE :
LANDKREIS :

"Wirtsfeld III"
Aholzing
Aholzing
Straubing-Bogen



8.4.2 Grünordnungskonzept

Das Baugebiet stellt einen Entwicklungsabschnitt dar; es wird keinen langfristig wirkenden Ortsrand bilden.

Auf eine durchgehende Ortsrandeingrünung wurde deshalb zugunsten einzelner kräftiger Grünstrukturen verzichtet.

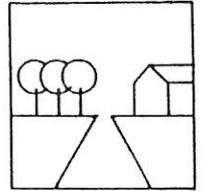
Diese sind als mittelfristige Ortsrandeingrünung ausreichend und ermöglichen gleichzeitig eine spätere fußläufige Vernetzung mit weiteren Baugebietsabschnitten.

Der Anger im Nordosten stellt eine deutliche Zäsur zwischen dem gewachsenen Ortsrand (landwirtsch. Scheunen sh. 8.4.1) und den neuen Wohnbauflächen dar.

Er wird bewußt nicht mit Grünstrukturen überstellt, sondern lediglich als freie Fläche (Wiese) erhalten. Dies erscheint im Hinblick auf die noch laufende Dorferneuerungsmaßnahme mit der noch offenen Nutzung der benachbarten Scheunen angebracht.

Die durch das Baugebiet führenden Erschließungsstraßen erhalten begleitend einen 2,0 m breiten Grün- und Parkstreifen mit Einzelbaumpflanzung.

BEBAUUNGSPLAN: "Wirtsfeld III"
ORT : Aholzing
GEMEINDE : Aholzing
LANDKREIS : Straubing-Bogen



8.4.3 Erschließungskonzept

8.4.3.1 Straßen, Wege

Die Haupteerschließung des Baugebietes erfolgt über den Endausbau der Wirtsfeldstraße.

Gegenüber der bisherigen Trassenführung wird die Straße leicht verschwenkt und an den Kreuzungspunkten sowie im Vorfeld der Schule mit einem Belagwechsel versehen um keine überhöhten Fahrgeschwindigkeiten zu provozieren.

8.4.3.2 Wasser, Abwasser, Oberflächenwasser

Die Trink- und Brauchwasserversorgung wird über den Wasserversorgungszweckverband der Spitzberg-Gruppe gesichert.

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt durch Anschluß an die gemeindliche Kläranlage.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem (Druckleitung nach Obermotzing).

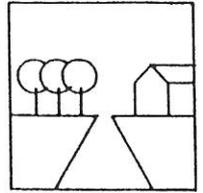
8.4.3.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das E-Werk Heider/Wörth. Das Gebiet soll verkabelt werden.

Die Leitungstrassen der Ver- und Entsorgung liegen unter bzw. entlang den öffentlichen Straßen und Wegen.

BEBAUUNGSPLAN:
ORT :
GEMEINDE :
LANDKREIS :

"Wirtsfeld III"
Aholting
Aholting
Straubing-Bogen

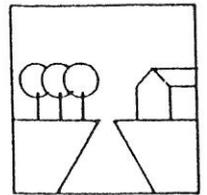


8.4.3.4 Abfallentsorgung

Die Müllbeseitigung wird vom Zweckverband
Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land
gewährleistet.

BEBAUUNGSPLAN:
ORT :
GEMEINDE :
LANDKREIS :

"Wirtsfeld III"
Aholting
Aholting
Straubing-Bogen



8.5 Öffentliche Flächen

8.5.1 Öffentliche Gemeindebedarfsflächen

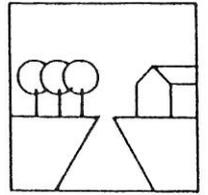
Für öffentliche bauliche Einrichtungen sind keine Gemeindebedarfsflächen erforderlich.

8.5.2 Öffentliche Grünflächen

Als öffentliche Grünflächen werden die Randeingrünungen und der Anger ausgewiesen.
Sie bieten Aufenthaltsmöglichkeiten, werden jedoch nicht möbliert.

BEBAUUNGSPLAN:
ORT :
GEMEINDE :
LANDKREIS :

"Wirtsfeld III"
Aholting
Aholting
Straubing-Bogen



8.6 Flächen

8.6.1 Bruttowohnbauland 29.945 m²

8.6.2 Öffentliche Verkehrswege

im Geltungsbereich
(Bestand und Planung) 4.883 m²

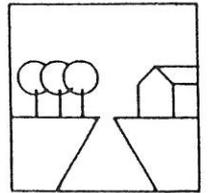
8.6.3 Öffentliche Grünflächen

Anger 3.861 m²
Randeingrünung 1.113 m²
Verbindung Schule 449 m²

5.423 m²

BEBAUUNGSPLAN:
ORT :
GEMEINDE :
LANDKREIS :

"Wirtsfeld III"
Aholfing
Aholfing
Straubing-Bogen



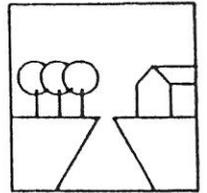
8.6.4 Nettowohnbauland / Parzellengröße

Par. Nr.	Fläche ca m2
1	940
2	858
3	789
4	871
5	955
6	1.209
7	1.044
8	946
9	1.046
10	1.021
11	998
12	1.058
13	942
14	879
15	977
16	1.038
17	897
18	874
19	757
20	780
21	760

	19.639

BEBAUUNGSPLAN:
ORT :
GEMEINDE :
LANDKREIS :

"Wirtsfeld III"
Aholting
Aholting
Straubing-Bogen



8.7.3 Beleuchtung 50.000,-- DM

8.7.4 Grünflächen, Bepflanzung 40.000,-- DM

8.7.5 **Kosten für die Wasserversorgung
und Abwasserentsorgung**

Wasser

440 lfdm x 250,-- DM 110.000,-- DM

Abwasser

440 lfdm x 600,-- DM 264.000,-- DM

8.8 **Erschließungskosten**

Bei der oben angeführten Kostenschätzung handelt es sich um eine überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten aufgrund aktueller Vergleichswerte.

Eine genaue Kostenberechnung kann erst nach Vorliegen der Objektplanung (Vorentwurf) erfolgen.