

GEMEINDE TEGERNHEIM, LKR. REGENSBURG

BEBAUUNGSPLAN "ÖSTLICHE BÖHMERWALDSTRASSE - HAUPTSTRASSE"

B E G R Ü N D U N G

(nach § 9 Abs. 8 BauGB)

1) LAGE

Die Gemeinde Tegernheim liegt im östlichen Bereich des Landkreises Regensburg, gehört zum Verdichtungsraum Regensburg und liegt an der regionalen Entwicklungsachse Regensburg - Wörth a.d. Donau.

2) PLANRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Gemeinde Tegernheim hat einen Flächennutzungsplan, der wirksam ist. Im Flächennutzungsplan ist das entsprechende Gebiet als Mischgebiet bzw. Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

3) HINWEISE ZUR PLANUNG UND PLANUNGSZIEL

Die Gemeinde Tegernheim ist bestrebt, ein neues, den Anforderungen und der Nachfrage entsprechend großes Baugebiet auszuweisen und die vorhandenen Erschließungs- und Parzellierungsprobleme zu bereinigen, um eine sinnvolle und wirtschaftliche Erschließung zu ermöglichen.

Das für die Bebauung vorgesehene Gebiet liegt nördlich der Hauptstraße (Staatsstraße 2125) am östlichen Ortsrand der Gemeinde Tegernheim.

Der Grundwasserspiegel liegt bei 328,50 m ü NN und kann bei Hochwasser der Donau über diesen natürlichen Grundwasserspiegel ansteigen.

Das ausgewiesene Gebiet hat eine Fläche von 4,753 ha.

Die mittlere Entfernung des Baugebietes zu nachstehenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:

a) zur nächsten Omnibushaltestelle	400 m
b) zur Kirche (kath.)	800 m
c) zur Schule	1.200 m
d) zu den nächstbefindlichen Versorgungsläden	900 m

...

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen umfassen:

a) Vorhandene Gemeindestraße - Weinbergstraße	1.445 m ²
b) Verkehrsflächen für die innere Erschließung (Neubau)	3.979 m ²
c) Staatsstraße 2125	1.612 m ²
d) Öffentlicher Kinderspielplatz	1.341 m ²
e) öffentliche Grünfläche	224 m ²
f) Netto-Bauland	<u>38.929 m²</u>
Ausgewiesene Fläche:	47.530 m ² = 4,753 ha =====

4) GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Wie bereits erwähnt, hat das im Geltungsbereich liegende Gebiet eine Größe von ca. 4,753 ha.

Aus städtebaulichen Gründen wurden die Flur Nr. 2951/3, 2951/4 und 2951/2 nicht mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Diese Parzellen müssen für die best. Böhmerwaldstraße keinen Grund abtreten.

Von Flur Nr. 2944/2 und 2951/7 wird ein Streifen mit Eckausrundung in den Geltungsbereich mitaufgenommen, da er für die Erschließungsstraße benötigt wird.

Hingegen mußte der Altbestand an der Weinbergstraße aufgenommen werden, damit hier ein Bürgersteig verwirklicht werden kann.

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BAUNVO und Mischgebiet nach § 6 BAUNVO ausgewiesen.

Vorgesehen sind 51 neue Bauparzellen mit 17 Gebäuden E + D und 34 Gebäuden E + 1 + D.

Für jedes Gebäude sind Garagen und Stellplätze vorgesehen.

5) GELÄNDE- UND BODENVERHÄLTNISSE

Das Gelände ist als flach zu bezeichnen.

Der Untergrund besteht aus sandigem, schluffhaltigen bzw. lehmigen Boden der Bodenklasse 3 - 4.

6) BEGRÜNUNG UND BEPFLANZUNG

Im Osten des allgemeinen Wohngebietes wird eine geschlossene landschaftsgebundene Bepflanzung zur freien Landschaft empfohlen. Die Bepflanzung hat nicht linear zu erfolgen sondern ist mit Ausbuchtungen durchzugestalten.

Eine Auswahl von Pflanzen ist in den Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten.

7) VERKEHRSSITUATION

Das geplante Baugebiet wird über den bereits im Westen vorhandenen Anschluß der Weinbergstraße an die Hauptstraße (= Ortsdurchfahrt der Staatsstraße 2125) und im Osten über die geplante Einmündung der Erschließungsstraße in die Staatsstraße 2125 (Hauptstraße) erschlossen.

Entsprechend dem Bedarf und der Größe der Bauparzellen werden Parkbuchten in den Grünstreifen vorgesehen.

Ebenso wurde in der Planung berücksichtigt, daß eine Anbindung an die Böhmerwaldstraße im Norden möglich ist.

Die Einmündung Mischgebiet - Staatsstraße 2125 erhält eine Knotenpunktausbildung mit Aufweitung und Linksabbiegespur.

8) SCHALLSCHUTZ IM STÄDTEBAU

Das schalltechnische Gutachten vom TÜV BAYERN SACHSEN vom 09.11.1993 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

9) VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

a) Elektroversorgung

Die elektrische Versorgung erfolgt durch die REWAG, Regensburg.

b) Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch die gemeindliche Wasserversorgung über die Stadt Regensburg (REWAG). Ein ausreichender Bezug ist abgesichert.

c) Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird an die gemeindliche Mischwasserkanalisation angeschlossen.

Alle vorhandenen und geplanten Bauflächen sind im Generalkanalisationsplan der Gemeinde Tegernheim erfaßt. Über ein Hebewerk (mit Regenauslaßbauwerk) wird das Abwasser zur Großkläranlage Regensburg gepumpt. Mit der Stadt Regensburg wurde eine entsprechende Zweckvereinbarung getroffen.

d) Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis Regensburg. In Tegernheim ist ein Wertstoffhof eingerichtet.

e) Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung wird gemäß den Anforderungen für den Straßenverkehr erstellt.

10) ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die Erschließungskosten betragen nach überschlägiger Kostenermittlung (ohne öffentlichen Kinderspielplatz)

a) Grunderwerbskosten für Erschließungsstraßen, soweit nicht in einem Baulandumlegungsverfahren aufgebracht 3.979 m ² á DM 150,--	DM	596.850,--
b) Straßenbaukosten einschl. Straßenentwässerung 3.979 m ² á DM 220,--	DM	875.380,--
c) Straßenbeleuchtung 25 Stück Pilzleuchten á DM 1.500,--	DM	37.500,--
d) Planungen, Projektierungen und Unvorhergesehenes	DM	145.000,--
Erschließungskosten gesamt	DM	1.654.730,--
abzüglich ca. 10 % Gemeindeanteil	DM	165.730,--
Beitragsfähige Erschließungskosten	DM	1.489.000,--

<u>Beitragsfähige Erschließungskosten</u>	DM	1.489.000,--
Netto-Bauland	m ²	38.929,00

Die überschlägigen beitragsfähigen Erschließungskosten betragen pro m² Netto-Bauland somit ca. DM 38,--

Die Baukosten der Wasserversorgung werden für Hauptleitungen mit 51 Hausanschlüssen geschätzt auf DM 110.000,--

Die Kosten der Entwässerungseinrichtungen betragen bei 51 Anschlüssen nach vorsichtiger Schätzung DM 400.000,--

Die Erschließung mit elektr. Energie wird durch die REWAG erfolgen, Schätzung DM 244.000,--

Die Erschließung mit Gas wird durch die REWAG erfolgen, Schätzung DM 214.000,--

Die Kosten für öffentliche Grünflächen und Kinderspielplatz werden ohne Grunderwerb geschätzt auf DM 38.000,--

SUMME DIESER ERSCHLIESSUNGSKOSTEN DM 1.006.000,--

1) Erschließungskosten für Straßen, Gemeinde	DM 1.489.000,--
2) Kosten der Wasserversorgung, Gemeinde	DM 110.000,--
3) Kosten der Entwässerung, Gemeinde	DM 400.000,--
4) Kosten der Stromversorgung, REWAG	DM 244.000,--
5) Kosten der Gasversorgung, REWAG	DM 214.000,--
6) Kosten der öffentl. Grünflächen und Kinderspielplatz, Gemeinde	DM 38.000,--

ERSCHLIESSUNGSKOSTEN GESAMT **DM 2.495.000,--**

Das Aufbringen der Erschließungskosten sowie der Anschlußkosten (Kanal, Wasser) und die genaue Festsetzung der Beiträge erfolgt im Rahmen der Gemeindegesetzungen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Gas erfolgt durch die REWAG, Regensburg.

Die Gemeinde hat mit der REWAG Konzessionsverträge abgeschlossen.

Aufgestellt: Wörth a. d. Donau, 18. Mai 1992

geä: 25. September 1992

geä: 8. Dezember 1992

geä: 9. März 1993

geä: 7. Oktober 1993

geä: 12. November 1993 *


Gemeinde Tegernheim


Beutl

1. Bürgermeister

.....

(1. Bürgermeister)


.....

(Architekt)

