

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

"FORSTFELD - SINNING"

Gemeinde Oberhausen

Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Entwurfsverfasser:

Ing.-Büro K. Wipfler
Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen
Tel. 08441/84011-84013
Fax 08441/81341



.....
Pfaffenhofen, 25.11.1992
geändert, 19.10.93

Gemeinde Oberhausen:

1. Bürgermeister
Herr Schiele


.....

1. Planungsgrundlagen

- 1.1 Der Gemeinderat von Oberhausen hat in seiner Sitzung vom 17.12.1990 beschlossen einen Bebauungsplan für das Baugebiet "Forstfeld" im Ortsteil Sinning aufzustellen.

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung ebenfalls beschlossen und ist als Flächennutzungsplanänderung parallel zum Bebauungsplan im Aufstellungsverfahren.

1.2 Lage und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Baugebiet liegt nördlich von Sinning, angrenzend an die bestehende Bebauung. Im Norden schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und nach etwa 700 m der Wald an.

Es wird wie folgt abgegrenzt:

im Norden
und Westen: durch den Wirtschaftsweg Fl.-Nr. 541 und
Fl.-Nr. 215

im Süden
und Osten: durch die bestehende Bebauung am Kapellenweg

Der vorherrschende Charakter der umgebenden Bebauung ist von dörflicher Struktur.

2. Städtebauliches Konzept

2.1 Bebauung

Das Baugebiet ist ausgewiesen als Allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise.

Geplant sind 12 Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß.

Nach Westen und Norden wird die Bebauung durch eine Ortsrandeingrünung mit einer lockeren Baum- und Strauchbepflanzung als private Grünfläche abgeschlossen.

2.2 Verkehr

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt vom Kapellenweg aus über die bereits ausgebauten Ortsstraßen im Westen und Norden des Baugebietes durch eine 5,0 m breite Wohnstraße. Ein Gehweg verkürzt für den Fußgänger den Weg zur Ortsmitte.

2.3 Flächenbilanz

Bruttofläche des Baugebietes	9.300 m ² = 100 %
davon entfallen auf Verkehrsflächen	1.010 m ²
Wohnwege	<u>90 m²</u>
	1.100 m ² = 12 %
Nettowohnbaufläche	8.200 m ² = 88 %
Anzahl der Wohneinheiten (WE)	
12 Bauplätze =	ca. 15 Wohnungen
Einwohnerzuwachs	ca. 50 Personen
davon ca. 5 schulpflichtige Kinder	

3. Infrastruktur

Die Energieversorgung, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung können durch Anschluß an die bestehenden Einrichtungen hergestellt werden.

Geschäfte und Läden sind im Ortsteil Sinning vorhanden.

Die Gemeinbedarfseinrichtungen sind für den Einwohnerzuwachs ausreichend.

Das nördlich angrenzende Hanggebiet wird bereits über eine Mulde entlang dem Wirtschaftsweg zu einem Regenrückhaltebecken entwässert, so daß Fremdwasser über die Kanalisation nicht abgeleitet werden müssen.

4. Kosten und Finanzierung

	Kosten DM	Einnahmen DM
1. Wasserversorgung		
a) 300 lfm Hauptleitung á 160,--	48.000,--	
b) 65 lfm Anschlußleitung á 80,--	5.200,--	
c) Anschlußbeitrag lt. Satzung ca. 4000,-- DM bei 12 Anschlüssen		48.000,--
2. Abwasserableitung		
a) 260 lfm Hauptsammler á 450,--	117.000,--	
b) 65 lfm Anschlußleitung á 120,--	7.800,--	
c) Anschlußbeitrag lt. Satzung ca. 7000,-- DM bei 12 Anschlüssen		84.000,--

3. Für Straßen, Wege und Plätze

a) Grunderwerb für 1100 m ²	á 50,--	55.000,--	
b) Herstellen der Fahrbahnen 160 lfm bei 5,0 m Breite	á 600,--	96.000,--	
c) 90 m ² Gehwege	á 110,--	9.900,--	
d) Beleuchtung 5 Einheiten	á 2500,--	<u>12.500,--</u>	
Zwischensumme		173.400,--	
e) Erschließungsbeitrag 90 % von 173.400,--			156.060,--

GESAMTKOSTEN		351.400,--	288.060,--

5. Auswirkung und Durchführung der Planung

Durch die Bebauung des Gebietes entstehen 12 Bauplätze, die dringend für einheimische Baubewerber benötigt werden.

Die Gemeinde Oberhausen beabsichtigt das Baugebiet sofort zu erschließen.