

EXEMPLAR DER  
REGIERUNG VON OBERBAYERN  
So. 801 - Planzentrale -

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN "HIRSCHBERG - AN DER FÜRSTENSTRASSE"  
Nr. 25  
DER STADT BEILNGRIES

Eberhard von Angerer, Dipl. Ing., Architekt, Regierungsbaumeister  
Am Knie 11, 8000 München 60, Tel. 089/83 39 09, Fax 089/834 28 6

## 1. Rahmenbedingungen

### 1.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Westen des Dorfes Hirschberg. Die Entfernung zur Ortsmitte beträgt ca. 300 m.

Im Norden und Osten grenzt das Baugebiet an die bestehende Bebauung. Im Süden und Westen bildet das Baugebiet den neuen Ortsrand.

Das Planungsgebiet liegt an einem Nordhang und fällt um ca. 10 m. Außer den markanten Heckenbepflanzungen im südöstlichen Bereich befinden sich im Planungsgebiet weder Bäume noch Sträucher.

### 1.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes

Die Stadt Beilngries stellt derzeit einen neuen Flächennutzungsplan auf. Das Planungsgebiet ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

### 1.3 Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Fürstenstraße, die im Westen an die Kreisstraße EI 21 angeschlossen ist.

### 1.4 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung im Planungsgebiet erfolgt über die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Beilngries.

Die Wasserversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Stadt.

Das Gebiet wird von der Energieversorgung Ostbayern AG mit Strom versorgt. Falls neben den am Rand des Gebietes liegenden Trafostationen noch zusätzliche Transformatoren innerhalb des Baugebietes notwendig werden, sollten diese im baulichen Zusammenhang mit den Garagen

errichtet werden oder dem Charakter der umliegenden Bebauung entsprechen.

Durch das Planungsgebiet verläuft eine 20-KV-Freileitung. Die geforderte Schutzzone von beidseitig 7,50 m wurde bei der Anordnung der Baukörper berücksichtigt.

Die Müllbeseitigung in Hirschberg erfolgt durch den Landkreis Eichstätt.

Kindergarten, Schule und alle anderen Gemeinbedarfseinrichtungen befinden sich in dem ca. 1 km entfernten Hauptort Beilngries.

## 2. Ziel und Zweck der Planung

Nachdem die Stadt einen Großteil der Grundstücke im Planungsgebiet erwerben konnte, sollen mit der Planung des Baugebietes kostengünstige Grundstücke für die einheimische Bevölkerung bereitgestellt werden.

## 3. Städtebauliches Konzept

### 3.1 Grundgedanken

Im östlichen Teil des Planungsgebietes wird eine Hausgruppe aus drei Gebäuden über eine kleine Stichstraße erschlossen. Im westlichen Teil gliedert sich das Baugebiet in Form einer Baugruppe nördlich der Fürstenstraße und einer straßenbegleitende Bebauung entlang einer neu zu bauenden Erschließungsstraße.

Aus Gründen der Topografie wurde ein Großteil der Baukörper parallel zum Hang situiert. Der Ortsrandlage entsprechend wurden lediglich erdgeschossige Gebäude mit einem ausbaubarem Dach festgesetzt.

Bei der Anordnung der Baukörper war auch die vorhandene Freileitung und die zu erhaltenden Hecken im südlichen Bereich zu beachten. Im Bereich der Fürstenstraße wurden die neuen Gebäude weiter abgerückt, so daß die vorhandene Allee erhalten bzw. ergänzt werden kann. Die Blickbeziehung zum Schloß, das sich im Osten von Hirschberg befindet, wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Die Eingrünung des Ortsrandes im Westen soll durch eine Alleebepflanzung entlang der Kreisstraße erfolgen. Im Norden wurden locker angeordnete Baumgruppen festgesetzt. Die Eingrünung im Süden erfolgt über die bestehenden Hecken.

Im Inneren des Baugebietes sind im Bereich der neugeplanten Straßen einzelne Baumpflanzungen vorgesehen. Ferner ist durch eine entsprechende Festsetzung sichergestellt, daß auch die Privatgrundstücke im Inneren des Baugebietes mit heimischen Laubbäumen begrünt werden.

### 3.2 Art und Maß der Nutzung

Das gesamte Planungsgebiet wurde als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschößflächenzahl von 0,35 festgesetzt.

### 3.3 Flächenbilanz und bauliche Nutzung

Bruttobauland (Geltungsbereich): 2,00 ha = 100 %

davon entfallen auf:

Nettobauland: 1,56 ha = 78 %

Verkehrsflächen und Grünflächen: 0,44 ha = 22 %

Zahl der Wohneinheiten:

Freistehende Einfamilienhäuser 15

Bei einer durchschnittlichen Belegung der Einfamilienhäuser von 3 Personen pro Haus ist demnach im Planungsgebiet Raum für ca. 45 Bewohner.

## 4. Realisierung

### 4.1 Bodenordnende Maßnahmen

Da sich der Großteil des Planungsgebietes im Eigentum der Stadt Beilngries befindet, sind bodenordnende Maßnahmen nicht notwendig.

### 4.2 Erschließungskosten

Überschlägige Ermittlung des Erschließungsaufwandes nach § 127 und § 128 BauGB:

#### a) Verkehrsflächen (Wohnstraßen, Fußwege und Straßenbegleitgrün)

Die Kosten pro qm beinhalten Grunderwerb, Erdbau, Entwässerung, Randeinfassung, Schwarzdecken und Begrünungen.

ca. 1 400 qm à DM. 220,--/qm = DM 308 000,--

b) Straßenbeleuchtung			
ca. 6 Stück	à DM 3 500,--	=	<u>DM 21 000,--</u>
c) Summe		=	DM 329 000,--
d) davon Anteil der Stadt Beilngries (10 %)		=	<u>DM 32 900,--</u>
e) umzulegender Anteil		=	<u>DM 296 100,--</u>

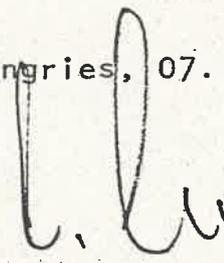
Sonstige Erschließungskosten (umzulegen nicht nach BauGB, sondern nach Abgabensatzung):

1. Wasserversorgung			
ca. 185 lfm	à DM 180,--	=	DM 33 300,--
2. Abwasserkanal			
ca. 185 lfm	à DM 250,--	=	<u>DM 46 250,--</u>
3. Summe		=	<u>DM 79 550,--</u>

München, 07. Januar 1992

Beilngries, 07. Januar 1992

  
.....  
E. v. Angerer

  
.....  
Muschawek, 1. Bürgermeister