

Gemeinde Schönau  
Landkreis Rottal-Inn

**Bebauungsplan ,WA Schönau- West '  
Deckblatt 09 Bereich Binderstraße  
Nach § 13a BauGB**

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

ENTWURF VOM  
ENDFASSUNG VOM

10. Februar 2023

## Lage und Größe des Planungsgebietes

Die Gemeinde Schönau liegt im nördlichen Landkreis Rottal-Inn des Regierungsbezirkes Niederbayern.

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde Schönau in der Region 13 – Landshut.



Karte Bayernatlas

Der Verfahrensbereich gehört zu dem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Schönau, nördlich der Staatsstraße ST 2108 nach Eggenfelden und südlich der Kreisstraße PAN 38 nach Pfarrkirchen. Die Zufahrt erfolgt von der Kreisstraße PAN 38 Bachhamer Straße. Die Zufahrt ist in Teilbereichen bereits vorhanden.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist eine Überarbeitung eines Teilbereiches des bestehenden Bebauungs- und Grünordnungsplanes "WA Schönau-West" und umfasst die Flurstücke:

Flurnummern: 114/1 Teilfläche, 114/2, 114/3, 114/8, 114/5, 114/12 114/6, 114/7, 114/4, 114/11, 114/13, 114/12, 114/10, 114/9, 111/9, 111/6, 111/7, 111/11, 111/2, 111/3, 111/18, 111/4, 111/5, 135/46, 135/45, 135/42, 124/1, 124, 135/47

Alle Flurstücke sind Gemarkung Schönau.

Das Planungsgebiet grenzt an der Westseite an Wohnbebauung, bzw. für Wohnbebauung vorgesehene Grundstücke an. Im Norden des Bereiches grenzt ein Mischgebiet an. Im Osten befindet sich Wohn- und Gewerbebebauung.

#### **Fläche:**

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes umfasst insgesamt ca. **10.210 m<sup>2</sup>**.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach §13a BauGB. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor.

#### **Begründung:**

Die Grundfläche ist deutlich kleiner 20 000 m<sup>2</sup>.

Das Baugebiet ist an drei Seiten von bestehender Bebauung eingegrenzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Nachverdichtung von Flächen der Innenentwicklung.

## **Planungserfordernis**

Das Baugebiet wird im südlichen Bereich als allgemeines Wohngebiet WA geplant,

Die Planung entspricht den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schönau.

Die Erfordernis für ein Allgemeines Wohngebiet ergibt sich aus folgenden Gründen:

- Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Nachverdichtung von Wohnbauflächen im Gemeindegebiet von Schönau.  
Im Geltungsbereich der Änderung werden alle Gebäude mit E+I festgesetzt. Die zulässige Wandhöhe wird geringfügig erhöht um den heutigen Dämmstoffaufbauten Rechnung zu tragen.  
Als Dachform werden jetzt auch Zelt- und Walmdächer zugelassen.
- Eine Nachfrage nach Wohnraum und Bauparzellen für Einfamilienhausbebauung ist gegeben.

Für den vorgesehenen Geltungsbereich sprechen folgende Gesichtspunkte:

- Die Erschließung ist durch die Lage an der Kreisstraße PAN 38 gegeben.
- Nachverdichtung im Ortsbereich.

## Grundzüge der Planung

Die Städtebauliche Planung sieht ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Parzellengröße von 500-1100 m<sup>2</sup> Parzellengröße vor.

Es werden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ausschließlich als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und die Festlegung der Baugrenzen getroffen. Zudem wird eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Weiterhin werden Festsetzungen zur Wandhöhe und Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen.

Um eine verträgliche Einbindung der Gebäude in das Siedlungsgebiet zu erzielen und Rücksicht auf die besondere Topografie des Grundstückes zu nehmen, werden die Wandhöhen begrenzt, sowie die Baugrenzen so festgelegt, dass ausreichend Abstand zur Nachbargrundstücken gegeben ist.

Zusammenfassend ist das Baugebiet nach städtebaulichen Gesichtspunkten sinnvoll für die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet.

## Infrastruktur Ver- und Entsorgung

Äußere Erschließung: Das Planungsgebiet wird über die Gemeindestraße 'Bachhamer Straße' und anschließend der Gemeindestraße 'Binderstraße' erschlossen und damit an das gemeindliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Wasserversorgung: Die Wasserversorgung ist durch die Gemeinde Schönau gesichert.

Abwasserbeseitigung: Erfolgt im Tennesystem. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage der Gemeinde Schönau zugeführt. Schmutz- und Regenwasserkanäle

sind bereits in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die Anbindung des Baugebietes erfolgt innerhalb der neu anzulegenden Straße.

Elektrizität: Die elektrische Versorgung erfolgt über das Netz der Bayernwerk Netz GmbH und ist als gesichert zu betrachten.

Abfallbeseitigung: Erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn

## Grünordnung

Um den Flächenverbrauch für die Erschließung möglichst gering zu halten, wird die Begrünung des Straßenraumes sowie des nördlichen Siedlungsrandes durch Pflanzbindung für Bäume 1. und 2. Wuchsordnung auf Privatgrund festgesetzt.

Eine allgemeine Pflanzbindung für Privatgrundstücke eine Grunddurchgrünung des Wohngebietes sicher.