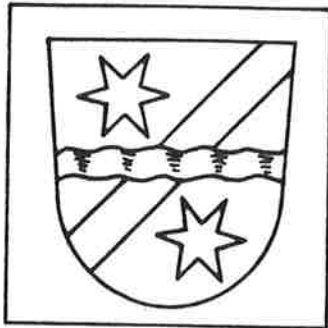


# BEIBAUUNGSPLAN 'EINFELD'



GEMEINDE : UNTERDIETFURT  
LANDKREIS : ROTTAL - INN  
REG. BEZIRK : NIEDERBAYERN

## BEGRÜNDUNG

ING.-BÜRO DIPL.-ING. **P. KESSLER**  
COPLAN GMBH

8330 EGGENFELDEN SCHELLENBRUCKSTR. TEL. (0872) 30 75  
8358 WILSHOFEN KAPUZINERSTR. 21 TELEFON (0854) 6 50

EGGENFELDEN, DEN 30.05.1980

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P. Kessler', is written over the printed name and date.

# Bebauungsplan "Einfeld", Unterdietfurt

## B E G R Ü N D U N G

=====

### 0. Vorbemerkung

Die Gemeinde Unterdietfurt hat gemäß Gemeinderatsbeschuß vom 08. März 1979 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die südlich der Pfarrsiedlung liegende Fläche beschlossen. Die durch diese Maßnahme betroffenen Flurstücke sind im einzelnen festgehalten. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung "Einfeld". Der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Unterdietfurt ist zur Zeit bei der Ortsplanungsstelle für Niederbayern in Bearbeitung. Die geplante Gebietserweiterung südlich des Wohngebietes "Pfarrsiedlung" wird von ortsplannerischer Seite als positiv angesehen, wenn dadurch die Ortsrandsituation verbessert wird.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes wurde das Ing.-Büro P. Kessler, Eggenfelden beauftragt.

Die geplante Bebauung wird in 3 Bauabschnitte untergliedert, wobei jeder Bauabschnitt in sich als abgeschlossen gilt, so daß bei Stagnation des Bedarfs nach einem Bauabschnitt kein städtebaulicher Torso entsteht.

Der Geltungsbereich für den 2. und 3. Bauabschnitt ist im Bebauungsplan-Vorentwurf eingezeichnet, ebenso die Erschließungsträger.

Die folgenden Aussagen gelten für den Geltungsbereich von Bauabschnitt 1.

### 1. Lage

Das Planungsgebiet liegt südwestlich des Ortskernes von Unterdietfurt südlich der Pfarrsiedlung. Es umfaßt Teilstücke der Flurstücke Nr. 3, 1777 und 1776.

## 2. Hinweise zur Planung und Planungsziel

Der Bebauungsplanvorentwurf ist im Maßstab 1 : 1000 dargestellt. Die Festlegung der städtebaulichen Grundkonzeption erfolgte mit Beratung der Ortsplanungsstelle und im Einverständnis mit der Gemeinde.

Im künftigen Bebauungsplan soll das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Der künftige Bebauungsplan soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke sicherstellen. Durch die Festsetzung der zulässigen und zwingend vorgeschriebenen Zahl der Vollgeschosse und der Eingrünungsmaßnahmen zur freien Landschaft hin soll eine landschaftsgerechte Ortsrandgestaltung erreicht werden.

Die vorgesehenen Pflanzungen entlang der Erschließungsstraße dienen der Verdeutlichung der Straßenführung. Der Bebauungsplanvorentwurf soll auch die Grundlage für die Festsetzung der Erschließungskostenbeitragsatzung bilden und die Planung der öffentlichen Verkehrsflächen vorbereiten.

## 3. Gelände- und Bodenverhältnisse

Das Baugebiet steigt kontinuierlich von Norden nach Süden leicht an (siehe auch Höhenschichtlinien). Der Untergrund besteht aus Lehm, die Humusauflage ist ca. 35 cm stark.

## 4. Straßenbau

Das geplante Baugebiet wird über eine Stichstraße mit einseitigem Gehweg erschlossen. Die Stichstraße ist an das in der Pfarrsiedlung bestehende Erschließungssystem angebunden, von dort wird die Verbindung zum Ortskern hergestellt. Im Osten wird die Stichstraße durch einen Wendehammer begrenzt. Dieser ist so angelegt, daß eine spätere Weiterführung der Straße bei Realisierung des angrenzenden Bauabschnittes problemlos erfolgen kann. Ebenso ist im Westen eine Verlängerung der Stichstraße möglich. Von der Wendeplatte im Osten wurde ein Fußweg zum Ortskern eingeplant.

5. Wasserwirtschaft

a) Wasserversorgung

Die Erstellung einer zentralen Wasserversorgungsanlage ist geplant, das Baugebiet kann an diese Anlage angeschlossen werden.

b) Abwasserbeseitigung

Die Errichtung einer zentralen Abwasserbeseitigungsanlage ist vorgesehen, die Entwässerungsanlagen sind geplant und die Vergabe der Bauarbeiten ist bereits in die Wege geleitet. Das Baugebiet kann an die geplanten Abwasserbeseitigungseinrichtungen angeschlossen werden.

6. Müllbeseitigung

Das Baugebiet kann an die bereits bestehende zentrale Müllabfuhr angeschlossen werden.

7. Energieversorgung

Die elektrische Versorgung erfolgt durch die OBAG. Die durch das Baugebiet führende Hochspannungsfreileitung ist mit den nötigen Schutzabständen in der Planung berücksichtigt.

8. Festsetzungen

Siehe Bebauungsplan-Vorentwurf.

9. Ermittlung der Brutto- und Nettobaufläche

Bauabschnitt 1:

Bruttobaufläche	21.100 m <sup>2</sup>
./.. geplante Straße + Wendehammer und Fußwege	2.350 m <sup>2</sup>
./.. Grünfläche	400 m <sup>2</sup>

Nettobaufläche 18.350 m<sup>2</sup>  
=====

10. Ermittlung der Wohngebäude und Einwohnerzahl

8 Gebäude E + 1 (Zweifamilienhaus)	16 WE
11 Gebäude E + D	<u>11 WE</u>
Gesamt	27 WE
27 WE x 3,0 =	ca. 81 Einwohner

Wohndichte:  $\frac{81 \text{ E}}{2,1 \text{ ha Bruttobaufläche}}$  = ca. 39 E/ha

Im Geltungsbereich sind somit 27 Wohneinheiten geplant. Es können ca. 81 Einwohner angesiedelt werden. Dadurch ergibt sich eine Wohndichte von ca. 39 E/ha brutto.

11. Ermittlung der Erschließungskosten

1. Verkehrerserschließung

Art	Größe	DM/Einheit	Gesamt
Fußweg	495 m <sup>2</sup>	35,--	DM 17.325,--
Wohnstraße mit Wendehammer	1855 m <sup>2</sup>	55,--	DM 102.025,--
Begrenzung Granitstein B 7	520 m	50,--	<u>DM 26.000,--</u>
		Gesamt	DM 145.350,--
Grunderwerb:	2350 m <sup>2</sup>	15,--	DM 35.250,--
Verkehrerserschließung gesamt			<u>DM 180.600,--</u> =====

2. Kanalisation

Art	Größe/Tiefe	DM/ Einheit	Gesamt
Mischwassersystem STZ DN 300	100 m/Ø 2,90 m	260,--	DM 26.000,--
Mischwassersystem B DN 400	110 m/Ø 2,90 m	260,--	DM 28.600,--
			<u>DM 54.600,--</u>
Anschlüsse an bestehende Leitung und sonstiges			DM 2.400,--
Kanalisation gesamt			<u>DM 57.000,--</u> =====

3. Wasserleitung

Art	Größe	DM/ Einheit	Gesamt
PVC DN 100	210 m	90,--	DM 18.900,--
Keilovalschieber	2 Stück	450,--	DM 900,--
Unterflurhydrant	1 Stück	800,--	DM 800,--
Wasserleitung gesamt			<u>DM 20.600,--</u> =====

4. Straßenbeleuchtung

3 Stück	à DM 1.800,--	gesamt	DM 5.400,-- =====
---------	---------------	--------	----------------------

Erschließung insgesamt

1. Verkehr	DM	180.600,--	
2. Kanal	DM	57.000,--	
3. Wasser	DM	20.600,--	
4. Beleuchtung	DM	5.400,--	
		<hr/>	
	DM	263.600,--	
		=====	

12. Kosten für öffentliche Pflanzmaßnahmen, sowie Pflanzmaßnahmen entsprechend Planzeichen und Pflanzgebot im privaten Bereich

Die überschlägigen Kosten für Pflanzmaßnahmen, soweit sie im Grünordnungsplan gekennzeichnet sind, gliedern sich wie folgt:

Pflanzungen gemäß Pflanzgebot für öffentlichen und privaten Bereich:

Großbäume ca. 20 Stück	DM	380,--	DM	7.600,--
einschl. Pflanzarbeiten und Nebenkosten, Pflege	DM	5,--	DM	100,--

Pflanzung entlang der Südgrenze des Bebauungsgebietes:  
Strauchpflanzung einschließlich Pflanzarbeiten und Nebenkosten

240 m <sup>2</sup>	DM	30,--	DM	7.200,--	
Pflege m <sup>2</sup>	ca.	DM	0,10	DM	24,--

Pflanzung im Bereich des Fußweges zum Ortszentrum  
240 m<sup>2</sup>

240 m <sup>2</sup>	DM	30,--	DM	7.200,--
Sonstiges			DM	376,--

Grunderwerb Grünfläche  
280 m<sup>2</sup>

280 m <sup>2</sup>	DM	15,--	DM	4.200,--
--------------------	----	-------	----	----------

Gesamtkosten der Pflanzmaßnahmen für den Bereich der Grünplanung

DM	26.700,--
	=====

13. Grundstückskosten

18.350 m<sup>2</sup>

DM 15,--

DM 275.250,--

14. Kostenzusammenstellung

1. Erschließung DM 263.600,--

./ . 10 % Gemeindeanteil DM 26.363,--

DM 237.337,--  
=====

2. Grünmaßnahmen DM 26.700,--

./ . 10 % Gemeindeanteil DM 2.670,--

DM 24.030,--  
=====

3. Grundstückskosten DM 275.250,--  
=====

4. Ingenieurleistungen ca. DM 30.000,--  
=====

Insgesamt DM 566.617,--  
=====

15. Kosten je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

ohne Hausanschlüsse

$$\frac{566.617,--}{21.100} = 26,85 \text{ DM/m}^2$$

=====

Aufgestellt:  
Eggenfelden, den 30.05. 1980

Ingenieurbüro  
Dipl.Ing. Peter Kessler,  
Coplan GmbH, Eggenfelden

*P. Kessler*