

BEBAUUNGSPLAN

„Am Hausberg-Ost II - Erweiterung“

GEMEINDE : UNTERDIETFURT
LANDKREIS : ROTTAL-INN
REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

BEGRÜNDUNG

ZUR GENEHMIGUNGSFASSUNG VOM 07.12.1998



ORTSPLANUNG

COPLAN Ingenieurgesellschaft mbH

Dipl. - Ing. Peter Kessler
84307 Eggenfelden, Karl Rolle Str. 43
Tel. (08721) 705 - 100

Abteilung Ortsplanung

Tel. (08721) 705 - 320



COPLAN

Bebauungsplan Am Hausberg-Ost II, Erweiterung

Begründung zur Genehmigungsfassung vom 07.12.1998

Standortbeschreibung, Ziel der Planung

Die Gemeinde Unterdietfurt hat am 24.07.1997 die Erweiterung des inzwischen rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Hausberg-Ost II“ in Huldessen beschlossen.

Dieser im Flächennutzungsplan als WA ausgewiesene nordwestlich angrenzende Bereich umfaßt die Flurnummern 351 (Teilfläche), 351/28, 353/1,2, 354, 358/2 (Teilfläche) und 358/5, 6, 7, 8, 9.

Ziel der Planung ist neben der Schaffung zweier zusätzlicher Bauparzellen die Einfügung der hier bereits bestehenden Bebauung in das Gesamtkonzept des Bauungsplanes „Am Hausberg Ost II“.

Im Bereich der Parzellen 1, 2 und 26 des Bebauungsplans „Am Hausberg-Ost II“ wurden zur Schaffung einer Verkehrsverbindung sowohl zum Erweiterungsbereich als auch zum Baugebiet „Am Hausberg“ eine geringfügige Verschiebung der Straßenführung nach Norden wegen eines vorhandenen Entlüftungsschachtes und die Änderung der Firstrichtung auf Parzelle 1 einschließlich der Baugrenzen notwendig.

Erschließung

Die Erschließung der bebauten Grundstücke erfolgt durch die Verlängerung der bereits vorhandenen Siedlungsstraße des Baugebiets „Am Hausberg“ bzw. über einen privaten Straßenstich auf Fl.Nr. 353/1. Der ursprünglich hier vorgesehene Straßenstich mit Wendemöglichkeit zur Erschließung aller Bauparzellen muß wegen der Einwendungen der betroffenen Grundstückseigentümer entfallen. Für die beiden geplanten Bauparzellen wird nun eine Zufahrt über den nach Norden führenden Feldweg geschaffen. Dazu ist eine Verbreiterung und Pflasterung bis zu den geplanten Garagenzufahrten geplant.

Die ursprünglich vorgesehene Straßenverbindung zum Baugebiet „Am Hausberg Ost II“ wird aus Lärmschutzgründen nur einspurig ausgebaut. Ein Sperrposten soll neben Fußgängern und Radfahrern nur privilegierten Fahrzeugen die Durchfahrt ermöglichen.

Der südlich vorhandene Entlüftungsschacht der Trinkwasserleitung kann so problemlos in die öffentliche Grünfläche integriert werden.

Bebauung

Auf den Parzellen 27 und 28 sind Häuser des Typs I + D mit Erdgeschoß und ausbaufähigem Dachgeschoß vorgesehen.
Die Kniestockhöhe beträgt max. 1,25 m über EG und läßt eine Gebäudehöhe von max. 3,80 m ab gewachsenem Gelände zu.
Beim Gebäudebestand südlich und westlich liegen die Haustypen II, E + U und I + D vor.

Ver- und Entsorgung - Oberflächenwasser

Der Anschluß an die gemeindliche Wasserversorgung ist vorhanden bzw. geplant.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem über das Baugebiet „Am Hausberg“.

Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist anzustreben (siehe Punkt 1.10 der Begründung zum BP „Am Hausberg Ost II“).

Die Versiegelung von Flächen ist auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen.

Grünordnung

Ergänzend zu Punkt 2 der Begründung zum Bebauungsplan „Am Hausberg-Ost II“ wird die Pflanzung eines einheimischen Laub- oder Obstbaumes (Hochstamm) nach Pflanzliste Punkt 2.3 festgesetzt.

Parzellengrößen, Größe des Baubiets

Parzellennummer	Parzellengröße ca. in m²
1*	740
2*	775
27	675
28	600

Die Größe des Erweiterungs- bzw. Änderungsbereiches beträgt 0,95 ha.

*Neue Größe

Hinweis

Die Festsetzungen sowie die Ausführungen der Begründung zum Bebauungsplan „Am Hausberg-Ost II“ in der Fassung vom 28.04.1994 haben weiterhin Gültigkeit und sind zu beachten.