

BEBAUUNGSPLAN ALLERTING - WEST

GEMEINDE TIEFENBACH



Begründung und Erläuterung

Das Gebiet des Bebauungsplan Allerting-West umfaßt folgende Flächen der Gemarkung Tiefenbach

- Flur-Nr. 271/5,
- eine Teilfläche aus Flur-Nr. 298 und 299, begrenzt durch die ungefähre Verlängerung der Westgrenze des Grundstücks Fl.-Nr. 300 nach Norden,
- Flur-Nr. 300
- Flur-Nr. 241 und
- eine Teilfläche aus Fl.-Nr. 303 (Spitze des Waldes im Süden)

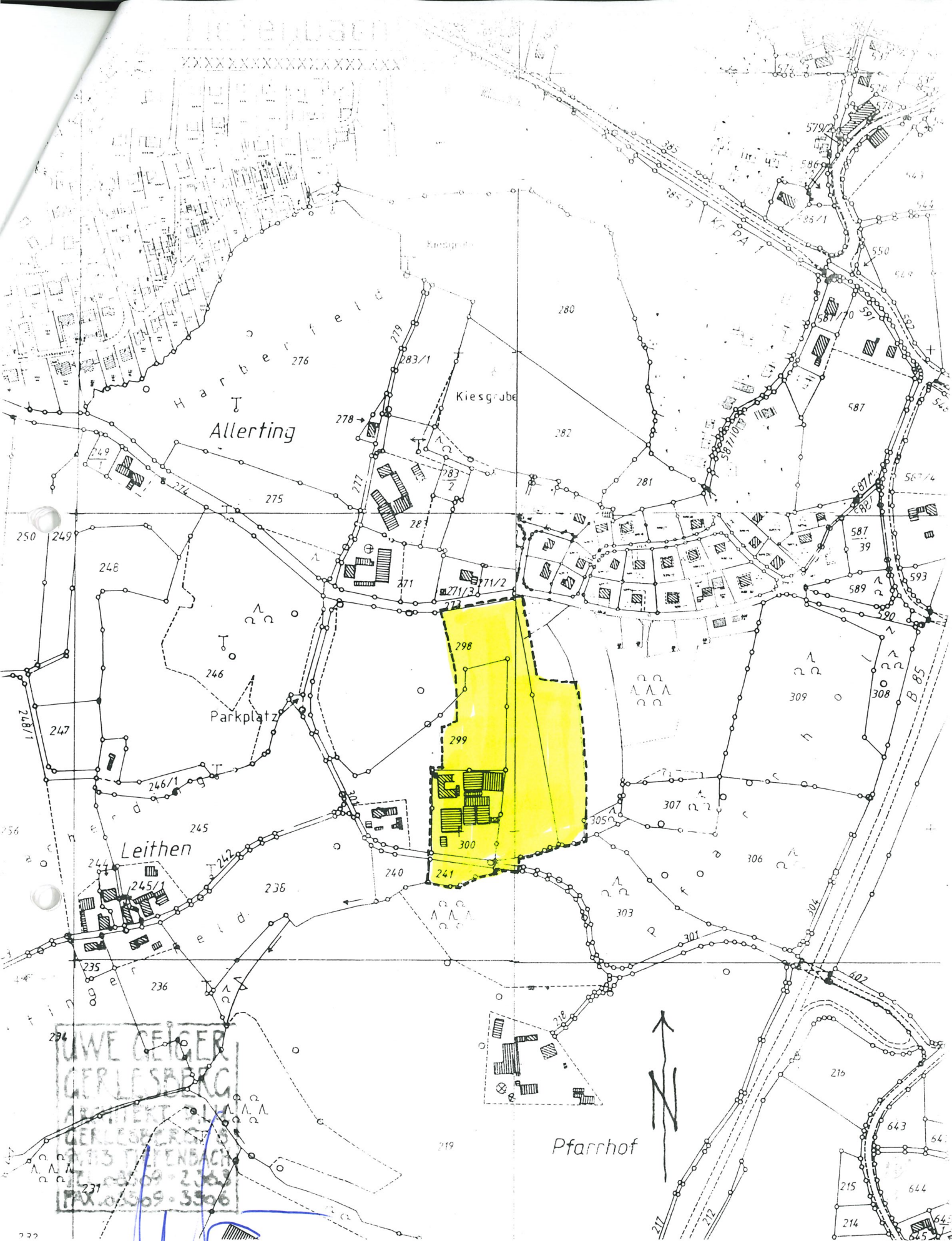
Es grenzt im Norden an die Allertinger Straße (Flur-Nr. 273), wird im Süden durch die Straße auf Flur-Nr. 301 durchschnitten und grenzt östlich an die vorhandene Siedlung Allerting und im Westen an die freie landwirtschaftliche Fläche Flur-Nr. 298 und 299.

Die Gesamtfläche umfasst ca. 36230 m².

Gerlesberg, 21.11.1996
Geändert 1.07.1997

Uwe Geiger, Architekt





UWE GEIGER
 GERLESBERG
 ARCHITECT & PLANNING
 GERLESBERGSTR. 10
 33133 TIEFENBACH
 TEL. 05209-2368
 FAX 05209-3396

BEBAUUNGSPLAN ALLERTING - WEST

1.7.1997

GEMEINDE TIEFENBACH

LAGEPLAN 1/5000

1. Anlaß und Ziele des Bebauungsplans

Die Entwicklung der Gemeinde Tiefenbach erfordert die Bereitstellung von Bauflächen für den Wohnungsbau im Ortsteil Allerting.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Wohnraum zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung, durch Ausweisung von Bauparzellen auf den Grundstücken Fl.-Nr. 271/5 und Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 298 und 299 der Gemarkung Tiefenbach, sowie Schaffung einer Erweiterungsfläche für die Gärtnerei auf dem Flurstück 241.

Die dabei getroffenen Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche, sowie auch für die weitere Entwicklung dieses Planbereichs.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13 des Baugesetzbuchs geregelt. Die verbindliche Bauleitplanung befaßt sich lediglich mit den Planungstatsachen sowie den Planungsnotwendigkeiten.

2. Siedlung und Landschaft

Im bestehenden Flächennutzungsplan ist die zugrundeliegende Fläche zum Großteil als allgemeines Wohngebiet, teilweise auch als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Ein neuer Flächennutzungsplan wird jedoch zur Zeit erstellt, worin diese Fläche als Wohngebiet bzw. im Bereich der Gärtnerei als Mischgebiet ausgewiesen wird.

Eingriffe in die Natur und Landschaft im Sinne von §§ 8 Abs. 1 BNatSchG sind nicht zu erwarten.

3. Grundzüge der städtebaulichen Konzeption

3.1. Städtebauliche Situation

Das Baugebiet liegt am südlichen Rand von Allerting und wird im Norden und Süden durch zwei Gemeindestraßen eingegrenzt. Das Gelände fällt leicht in südlicher Richtung ab.

Im Südwesten des Planungsbereichs besteht eine Nutzung durch eine Gärtnerei, welche Bestandschutz genießt. Zum Schutz der Gärtnerei wird ein Teil der geplanten Wohnbebauung im Mischgebiet liegen und dort eine eigene Zone bilden (siehe auch 3.3).

3.2. Verkehrliche Erschließung

Das Baugebiet wird durch hauptsächlich über die im Norden liegende Allertinger Straße straßenbaulich erschlossen. Sichtdreiecke sind im Bebauungsplan angegeben.

Die Zufahrt zu den Parzellen wird über eine nach Süden verlaufende und Richtung Westen abschwenkende Stichstraße, die in einer Wendepalte endet, ermöglicht. Eine Fortführung dieser Straße nach Westen im Zuge der eventuellen Ausweitung des Baugebiets ist möglich.

Eine Abzweigung nach Osten schließt das Gebiet an die Erschließungsstraße Georg-Fraunhofer-Straße des angrenzenden Baugebiets Allerting-Ost. Von dieser Straße aus erfolgt die Zufahrt zu den restlichen Parzellen über eine Straße nach Süden. Diese Straße stellt die Verbindung zu der im Süden liegenden Gemeindestraße her.

Die Erschließungsstraßen sind 4.00 m breit und erhalten einen einseitigen Gehweg in einer Breite von 1.50 m. Sie werden durch Grüninseln und Baumscheiben aufgelockert.

Auf der neuen Erschließungsstraße nach Süden und der südlich gelegenen Gemeindestraße muß die Fahrgeschwindigkeit auf 30 km/h begrenzt werden, da ansonsten das Sichtdreieck durch die bestehenden schützenswerten Bäume in Privatbesitz eingeengt wird oder eine Verlegung der Ausfahrt weiter nach Westen im Grundstück Trinkaus erforderlich wird.

Allgemein ist eine 30 km/h Beschränkung auch im sonstigen Bereich der Siedlung wünschenswert.

Die Bodenversiegelung soll auf das unumgängliche Mindestmaß beschränkt werden. Grundstückszufahrten und Gehstreifen sollen mit wasserdurchlässigen Belägen erstellt werden.

Eine direkte Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist nicht vorgesehen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 500 bis 700 m Entfernung.

3.3. Bauliche Nutzung

Vorgesehen ist die Nutzung als allgemeines Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern als Ein- oder Mehrfamilienhäuser mit maximal drei Wohnungen pro Einzel- und zwei pro Doppelhaushälfte.

Die Gärtnerei im Südwesten und die angrenzenden Parzellen werden als Mischgebiet ausgewiesen. Das Grundstück der Gärtnerei mit Erweiterung (Nr. 34 und 35) wird als Zone I, die angrenzenden Parzellen (Nr. 9 und 27 - 33) als Zone II bezeichnet.

Im Süden des Wohngebiets befindet sich eine landschaftlich geschützte, nicht zu bebauende Fläche.

4. Technische Ver- und Entsorgung

4.1. Entwässerung

Der Anschluß erfolgt über das gemeindliche Abwassernetz an die bestehende Kläranlage. Niederschlagswasser soll als Brauchwasser genutzt oder - bei versickerungsfähigem Untergrund - nicht in die Kanalisation eingeleitet, sondern über Sickeranlagen (z.B. Schächte) dem Untergrund zugeführt werden.

4.2. Wasserversorgung

Das Gebiet wird an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen. Die Löschwasserbereitstellung soll in Absprache mit dem Kreisbrandrat abgeklärt werden.

4.3. Elektrische Energieversorgung

Die elektrische Erschließung ist von der nächsten Trafostation möglich. Baum- und Strauchpflanzungen müssen beiderseits von Erdkabeln einen Abstand von mindestens 2.50 m haben.

4.4. Gasversorgung

Die Gasversorgung ist vorgesehen. Die Versorgungsleitungen werden im Straßenverlauf verlegt.

4.5. Immissionen, Emissionen, Schutzmaßnahmen

4.5.1.: Gärtnerei

Aus dem vorhandenen Gärtnereibetrieb im Mischgebiet sind Immissionen für das benachbarte Wohngebiet, vor allem in Form von Geruchsbelästigung und Spritzmittel zu erwarten. Als Schutz für die angrenzenden Bewohner wird ein dichter Grüngürtel entlang der Nord- und Westseite der Gärtnerei vorgeschrieben. Diese Grünzone soll zu den jeweilig angrenzenden Parzellen gehören. Zum Schutz des Gartenbaubetriebs vor Verschattung ist die Höhe des Bewuchses auf die Firsthöhe der Gewächshäuser (ca. 5 m) zu begrenzen.

4.5.2.: Baumsturzgefahr

Im Abstand bis zu 25 m vom südlichen Privatwald besteht nach Angabe des Forstamtes Passau hohe Baumsturzgefahr. Wegen des hohen Risikos genügt eine Verstärkung der Decke oder des Dachstuhls über den Wohnräumen nicht.

Das Landratsamt Passau fordert, die betreffende Zone von Wohnbebauung freizuhalten.

Der Bebauungsplan vom 21.11.1996 wurde daher geändert.

4.5.3 Brandschutz im Waldbereich

Die Parzellen 7, 8, 9, 34 und Teile der Parzellen 6 und 34 (Gärtnerei) liegen weniger als 50 m vom Wald entfernt. Die Eigentümer sollten ausdrücklich auf die Notwendigkeit der Vermeidung von Funkenflug hingewiesen werden (Im Bebauungsplan unter Punkt 10.3 aufgenommen).

4.6. Umwelt und Gewässerschutz

Im Süden des Bebauungsgebiets befindet sich ein schützenswertes sumpfiges Wiesengebiet. Es wird öffentliches Grün und soll unberührt erhalten bleiben.

5. Einzelfestlegungen und Planzeichen

Gemäß den textlichen und planlichen Festlegungen zum Bebauungsplan.

6. Flächen

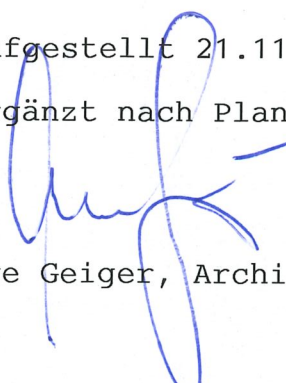
Das Gesamtgebiet des Bebauungsplans umfaßt eine Fläche von : ca. 36230 m²
Diese sind verteilt auf:

- Öffentliche Verkehrsfläche (Straße, Gehweg, Fußweg, und öffentliches Grün in der Straße) : ca. 4030 m² (11.1 %)
darunter:
 - vorhandene Gemeindestraße (Fl.-Nr.301): ca. 630 m²
 - neue Erschließungsstraßen und Wege : ca. 3400 m²
- Öffentliche Grünflächen (Biotop) : ca. 610 m² (1.7 %)
- Grundstücksflächen (verbleibend) : ca.31590 m² (87.2 %),
darunter:
 - Gärtnerei einschließlich Erweiterungsfläche und Erweiterungstreifen im Norden und Osten (Fl.-Nr. 300 und 241) : ca. 8130 m²
 - privater Wald im Süden (Teilfläche aus Nr. 303) : ca 150 m²
 - Flächen der Parzellen 1 - 33 : ca.23280 m² (64.3 %)

Die Flächen der einzelnen Parzellen einschließlich der Grünflächen, angrenzend an die Gärtnerei und der Teilbereiche im Baumsturzbereich sind der Anlage A zu entnehmen.

Aufgestellt 21.11.1996

Ergänzt nach Planänderung vom 1.7.1997 (Punkte 3.2, 3.3, 4.5, 6.)


Uwe Geiger, Architekt

Bebauungsplan Allerting-West

Anlage "A"

Flächen der einzelnen Parzellen

Alle Flächen sind aufgrund des Plans 1:1000 berechnet und verstehen sich als Cirka-Angaben, die einer genaueren Vermessung im Gelände bedürfen.

| Parzelle Nr. | Fläche |
|----------------|--|
| 1 | 429 m ² |
| 2 | 448 m ² |
| 3 | 803 m ² |
| 4 | 950 m ² |
| 5 | 940 m ² |
| 6 | 825 m ² |
| 7 | 471 m ² |
| 8 | 1060 m ² davon Baumsturzber. ca.745 m ² |
| 9 (vormals 34) | 1120 m ² davon Grünstreifen ca.240 m ² davon Bstber. zus. ca.340 m ² |
| 10 | 487 m ² |
| 11 | 460 m ² |
| 12 | 633 m ² |
| 13 | 558 m ² |
| 14 | 582 m ² |
| 15 | 1001 m ² |
| 16 | 1363 m ² |
| 17 | 797 m ² |
| 18 | 762 m ² |
| 19 | 443 m ² |
| 20 | 444 m ² |
| 21 | 408 m ² |
| 22 | 439 m ² |
| 23 | 755 m ² |
| 24 | 719 m ² |
| 25 | 385 m ² |
| 26 | 378 m ² |
| 27 | 800 m ² davon Grünstreifen ca. 130 m ² |
| 28 | 672 m ² davon Grünstreifen ca. 100 m ² |
| 29 | 806 m ² davon Grünstreifen ca. 120 m ² |
| 30 | 732 m ² |
| 31 | 805 m ² davon Grünstreifen ca. 170 m ² |
| 32 | 869 m ² davon Grünstreifen ca. 195 m ² |
| 33 | 936 m ² davon Grünstreifen ca. 190 m ² |
| 34 entfällt | - in der Numerierung jetzt Gärtnerei |
| Summe | 23280 m ² davon Grünstreifen ca.1145 m ² davon Baumsturzber. zusätzlich ca.1085 m ² |

Aufgestellt 21.11.1996

Geändert nach Planänderung 1.7.1997 (Parzellen 7, 8, 9, 33, 34)

Uwe Geiger, Architekt