

BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN
TIEFENBACH - ALLERTING

FÜR DAS GEBIET

NÖRDLICH	WALDFLÄCHE
WESTLICH	WALDFLÄCHE
SÜDLICH	WOHNGEBIET ALLERTING
ÖSTLICH	LANDW. NUTZFLÄCHEN

AUFGESTELLT:

PASSAU, DEN 10.6.1986

DER PLANFERTIGER:

ARCHITEKTURBÜRO
ALFRED BITTMANN
WALDSCHMIDTSTRASSE 52
8390 PASSAU-GRUBWEG
TELEFON 0851 / 43402

Alfred Bittmann

1. ALLGEMEINES

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche auch während der Planaufstellung.

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

2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG

Die allgemeine Entwicklung der Gemeinde Tiefenbach erfordert die Bereitstellung weiterer Bauflächen. Mit der Bebauung soll ab 1987 begonnen werden. Der Bebauungsplan bildet die Grundlage und die Voraussetzung für die einzelnen Durchführungsmaßnahmen und ermöglicht den Beginn der Ausführung der Gesamtplanung für die Gemeinde Tiefenbach.

3. AUSWAHL DES ERSCHLIESSUNGSGEBIETES

Für die Ausweisung neuer Bauflächen erscheint das Baugebiet Allerting am günstigsten. Es bildet die Weiterführung des bereits bestehenden Siedlungsgebietes im Norden.

Umfaßt wird dieses Gelände im Süden und Osten von Waldflächen, im Westen von landwirtschaftlichen Nutzflächen und im Norden von der bestehenden Siedlung Allerting. Eine weitere Ausdehnung der Bebauung ist in westlicher Richtung vorgesehen.

4. VORHANDENE FESTSETZUNGEN

Rechtsverbindliche städtebauliche Pläne liegen in Form eines Flächennutzungsplanes auf. Dieser wird gleichzeitig für dieses Gebiet geändert, entsprechend der Bebauung und dann mitausgelegt.

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Zur Beurteilung der allgemeinen städtebaulichen Situation dienen folgende Gesichtspunkte:

Im vorliegenden Fall wurde das Baugebiet Tiefenbach - Allerting ausgewiesen. Es stellt eine Weiterführung des bereits vorhandenen Siedlungsgebietes dar.

Die Verkehrsverbindung erfolgt von Norden durch einen Anschluß an eine bestehende Gemeindestraße.

Entlang der Erschließungsstraße wurden Einfamilienhäuser ausgewiesen. Diese Art der Bebauung ist für Tiefenbach richtungsweisend und in diesem Baugelände auch wirtschaftlich. Für jedes Haus wurden zwei Garagen und zwei Stellplätze ausgewiesen.

Müllboxen werden je nach Bedarf an den Eingangsfronten oder an den Garagen in einer ansprechenden Form ausgewiesen.

Auf die Ausweisung eines öffentlichen Kinderspielplatzes wurde verzichtet, da in der Mitte der Siedlung eine große Grünfläche ausgewiesen wird und das neue Siedlungsgebiet außerdem an 2 Seiten von Wald umgeben ist.

6. VORGEGEHENE FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA), (§ 4 Abs. 1 - 4 BauNVO)

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die im Plangebiet festgesetzten Werte der Geschößflächenzahl (GFZ) und der Geschößzahlen bestimmt.

6.3 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise.

6.4 Künftige Höhenlage der Verkehrsflächen und bauliche Anlagen

Der Ausbau der Verkehrsflächen richtet sich nach den Höhenlagen der vorhandenen Straßenverkehrsflächen.

6.5 Erschließung und Versorgung

6.5.1 Straßen

Die Erschließung erfolgt über eine neue Siedlungsstraße von der vorhandenen nördlichen Gemeindestraße her. Die neue Straße wird im Bogen durch das Siedlungsgebiet geführt und endet vorläufig an der Westgrenze des Geltungsbereichs. Sie wird später bei einer Baugebiets-erweiterung zur bestehenden Gemeindestraße weitergeführt.

6.5.2 Straßenbeleuchtung

Die Beleuchtung der Straßen und Gehwege erfolgt durch ortsübliche Beleuchtungskörper.

6.5.3 Kanalisation

Das Abwasser aus dem Baugebiet wird an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen.

6.5.3 Wasserversorgung

Eine ausreichende Wasserversorgung ist durch den Anschluß an das Ortswassernetz gesichert.

6.5.5 Stromversorgung

Die Strom- und Energieversorgung erfolgt durch die Energieversorgung Ostbayern AG, die eine niederspannungsseitige Verkabelung beabsichtigt. Somit ist an jedem Gebäude eine Kabeleinführung vorgesehen.

6.5.6 Grünordnerische Maßnahmen

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches ist ein ca. 5.00 m breiter Gehölzbestand vorhanden. In den Festsetzungen des Bebauungspalns wird festgelegt, daß dieser Streifen erhalten bleiben muß.

Gemeinde Tiefenbach

den **10. Juni 1986**
.....



(Rankl)
1. Bürgermeister

Q U A N T I T A T I V E A N A L Y S E

Plangebiet	2.95 ha
davon Wohnbauland ca.	2.69 ha
öffentliche Verkehrsfl. ca.	0.18 ha
öffentliche Grünflächen ca.	0.08 ha

<u>Bebauung</u>	geplant
Zahl der Einfamilienhäuser	26

Zahl der Wohneinheiten	
in Einfamilienhäuser	39

Zahl der Einwohner	
in Einfamilienhäuser	136

Wohndichte:	E/Wohnbauland =	61
Siedlungsdichte:	E/Siedlung =	46
