

Stadt Griesbach i. Rottal

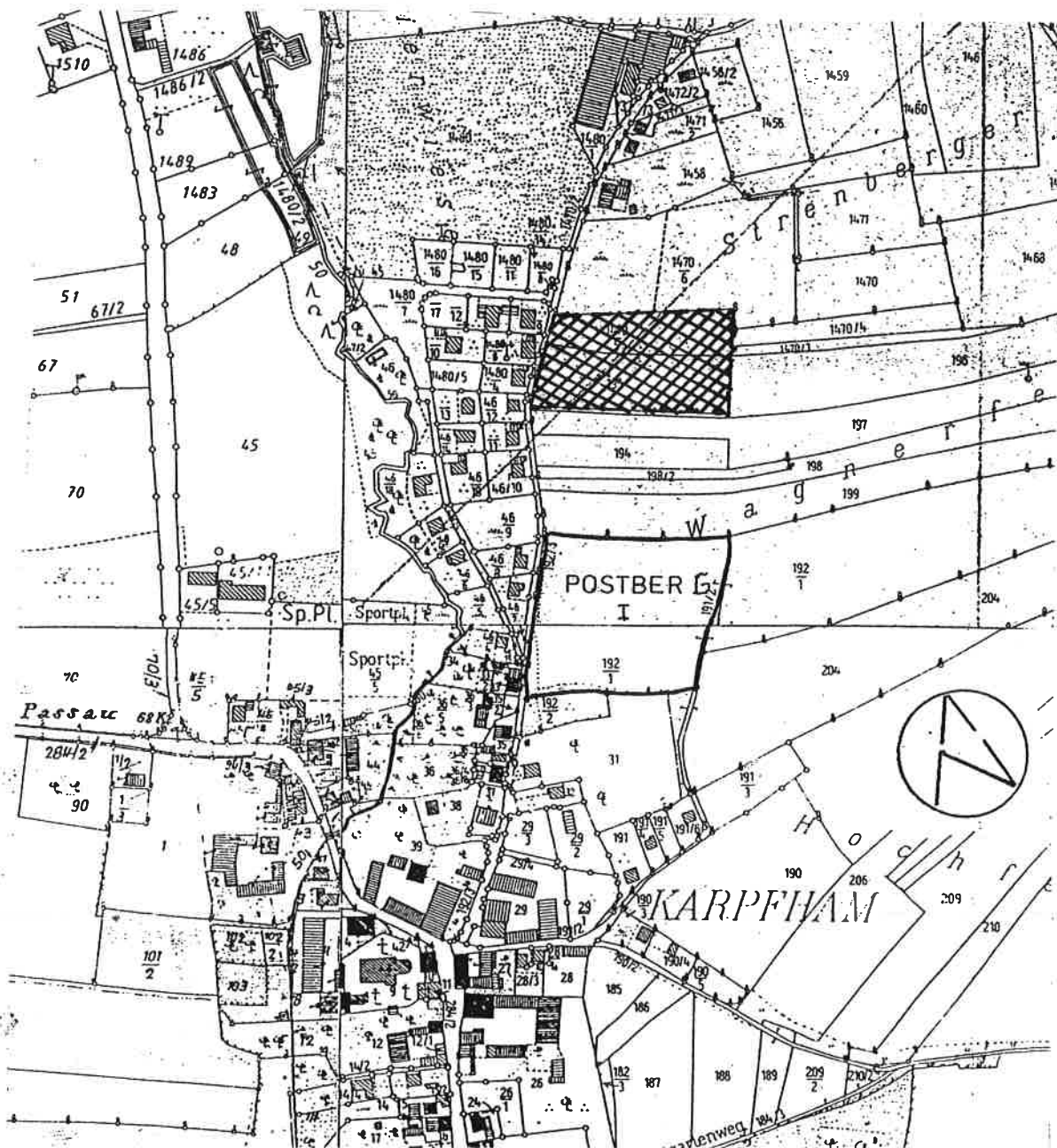
Staatlich anerkanntes Heilbad und Luftkurort



B E B A U U N G S P L A N

" P O S T B E R G I I "

B E G R Ü N D U N G



Allgemeines:

In Griesbach i. Rottal besteht ein ungedeckter Bedarf an Bauflächen zur Errichtung von Wohnungen. Nachdem im Baugebiet "Thermalbad Griesbach i. Rottal" fast ausschließlich nur gewerbliche Bauvorhaben zulässig sind, muß für die Bediensteten und Beschäftigten des sog. Kurviertels entsprechender Wohnraum auf geordnete Weise in neuen Baugebieten geschaffen werden. Nach langwierigen Verhandlungen ist es der Stadt gelungen, bisher landwirtschaftlich genutzte Grundstücksflächen am Rand des Ortsteils Karpfham zu erwerben. Das neue Baugebiet mit einer Bruttofläche von ca. 10.300 qm ist im Flächennutzungsplan (Deckblatt Nr. 13) als allgemeines Wohnbaugebiet WA ausgewiesen. Das Areal soll über einen qualifizierten Bebauungsplan aufparzelliert, erschlossen und an Bauwillige - vorzugsweise an örtliche Interessenten - zu angemessenen Preisen abgegeben werden.

1. Lage des Baugebietes:

Das geplante Baugebiet liegt am nordwestlichen Rand des Ortsteiles Karpfham, schließt im Norden und Westen an das Baugebiet "Erlenfeld" (WA), im Süden an eine im Flächennutzungsplan als WA festgesetzte und zur Zeit landwirtschaftlich genutzte Fläche und im Osten an landwirtschaftlich ausgewiesene und genutzte Ackerflächen an.

2. Topographie:

Das Gelände fällt mit einem Gefälle von ca. 15 ‰ nach Westen ab. Der Untergrund besteht aus gut tragfähigem Lehmboden, durchsetzt mit Findlingen aus Quarz-Konglomerat. Grundwasser steht nicht an.

3. Erschließung:

Die Anbindung des Baugebietes erfolgt an die ausgebaute Strenberger Straße. Diese Straße liegt in der Baulast der Stadt Griesbach i. Rottal. Die innere Erschließung wird mit einer Stichstraße mit Wendeplatte durchgeführt. Im Südosten wird die Wendeplatte für eine evtl. Erweiterung des Baugebietes ausgebildet (evtl. Verbindung mit WA Postberg I).

4. Ver- und Entsorgung:

- a) Die Wasserversorgung erfolgt über die Versorgungsanlagen des Zweckverbandes Wasserversorgung Ruhstorfer Gruppe.
- b) Die Stromversorgung erfolgt über das Verteilernetz der Energieversorgung Ostbayern AG.
- c) Der Anschluß an die Erdgasversorgung wird angestrebt.
- d) Das anfallende Abwasser wird im Mischsystem über das gemeindliche Kanalnetz der vollbiologischen Kläranlage der Stadt zugeführt.
- e) Die Müllabfuhr ist zentral über den Abfallbeseitigungsverband Donau-Wald gewährleistet.

5. Bebauung:

Das Siedlungsgebiet soll mit insgesamt 9 Wohnhäusern bebaut werden. Außer zwei Vollgeschossen - Erdgeschoß und Obergeschoß bzw. Erdgeschoß und Untergeschoß - ist auch der Ausbau des Dachgeschosses zulässig. Aus städtebaulichen Gründen und insbesondere um die Kraftfahrzeugbewegungen im Interesse einer ruhigen Wohnlage niedrig zu halten wird festgesetzt, daß pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig sind:

6. Erschließungskosten:

Die Kosten für:

- Grunderwerb für öffentliche Verkehrsflächen und Grünanlagen
- Herstellungskosten für Straßen, Wege und Plätze
- Straßenentwässerung
- Straßenbeleuchtung
- öffentliche Anlagen
- Vermessung
- Finanzierungskosten

sind auf insgesamt 250.000 DM veranschlagt, wovon 200.000 DM auf Baukosten und 50.000 DM auf Grundstückskosten entfallen. Bei einer zu erwartenden Bauland-Nettofläche von 8.500 qm errechnet sich ein Quadratmeterpreis von 30,-- DM.

Die anfallenden Erschließungskosten für die Wasserleitung, den elektrischen Strom und das Erdgas werden von den jeweiligen Versorgungsunternehmen finanziert. Die von der Stadt aufzuwendenden Erschließungskosten (lt. BauGB und für die Entwässerung) werden satzungsgemäß umgelegt.

7. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

- Bodenversiegelung:

Versiegelt wird lediglich die Erschließungsstraße im unbedingt notwendigen Umfang. Die Straße erhält eine "Kronenbreite" von 6,50 m

Davon sind:

- a) beidseitig je 0,75 m Bankett mit Rasenoberfläche
- b) eine 3,0 m breite Fahrspur mit Bitu-Decke
- c) eine 0,5 m breite Entwässerungsmulde aus Granit
- d) eine 1,5 m breite Mehrzweckspur mit Bitu-Decke

- Überbauung von Grundstücken:

Zur Verhinderung einer zu massiven Überbauung wurde diese durch Baugrenzen und die Festsetzung einer Grundflächenzahl, (GRZ) geregelt. Auch für die privaten Garagenvorplätze wurden Höchstgrenzen festgesetzt.

- Auswirkungen auf die Wasserverhältnisse (Behandlung von Oberflächenwasser):

Das Baugebiet wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Nach erfolgter Bebauung werden die Teilflächen zu Grünflächen umgewandelt. "Überschüssiges" Oberflächenwasser wird in einer vorhandenen Grabenmulde östlich der Strenberger Straße gesammelt und soweit es dort nicht versickert, oberflächlich in den Karpfhamer Bach eingeleitet.

- Eingriffe in das Landschaftsbild:

Auf jedem Baugrundstück muß mindestens 1 Großbaum gepflanzt werden. Der neue Ortsrand zu den landwirtschaftlichen Flächen hin wird mit Laubgehölzen aus heimischen Baum- und Straucharten gestaltet. Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

aufgestellt: Griesbach i. Rottal, 22.09.1993

STADT

GRIESBACH I. ROTTAL



Ebner

1. Bürgermeister

-STADTPLANUNGSAMT-

I.A.



Scharschmidt

Dipl.Ing.(FH)