

BEBAUUNGSPLAN

" SARLING NORD "

GEMEINDE : UNTERDIETFURT
LANDKREIS : ROTTAL-INN
REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

BEGRÜNDUNG

ZUR GENEHMIGUNGSFASSUNG VOM 06.10.1994

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
2. BEGRÜNDUNG
3. FLÄCHEN, ERSCHLIESSUNGS- UND KOSTENÜBERSICHT

VORHABENSTRÄGER :

Unterdietfurt

DEN

24. 10. 94

MÜNCH, 1. BÜRGERMEISTER

ABTEILUNG ORTSPLANUNG

SCHOSKE / SCHÜRGER

COPLAN INGENIEURGESELLSCHAFT mbH
DIPL.-ING. PETER KESSLER
84307 EGGENFELDEN, KARL-ROLLE-STRASSE 43
TEL. (08721) 705-100/FAX (08721) 705-105

EGGENFELDEN, DEN 06.10.1994

INHALTSVERZEICHNIS

1. **Textliche Festsetzungen**
 - 1.1 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 1.1.1 Dachform/Dachgestaltung
 - 1.1.2 Gebäudehöhen
 - 1.1.3 Schema mit Darstellung der Meßgrößen
 - 1.1.4 Außenwände
 - 1.1.5 Garagen und Nebengebäude
 - 1.1.6 Stellplätze
 - 1.1.7 Andere Fahrbahnbefestigungen/Öffentliche Wege
 - 1.1.8 Einfriedungen
 - 1.1.9 Abfallbehälter
 - 1.1.10 Oberflächenwasser
 - 1.1.11 Schallschutz
 - 1.2 Grünordnung
 - 1.2.1 Pflanzgebot
 - 1.2.2 Bepflanzung, Eingrünung
 - 1.2.3 Pflanzlisten
 - 1.3 Empfehlungen
 - 1.3.1 Energienutzung
 - 1.3.2 Antennen
 - 1.3.3 Garagenzufahrten
 - 1.3.4 Wandbegrünung
2. **Begründung**
3. **Flächen, Erschliessungs- und Kostenübersicht**
 - 3.1 Flächen und Nutzung
 - 3.2 Parzellengrößen
 - 3.3 Erschließung
 - 3.4 Kosten- und Finanzierungsübersicht

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(Art. 98 BayBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 98, Abs. 1, Nr. 1 BayBO)

Die Abstandsflächen von Gebäuden zu den Grundstücksgrenzen sind entsprechend Artikel 6 und 7 der Neufassung der BayBO vom 18.04.1994 einzuhalten.

1.1.1 Dachform/Dachgestaltung

1.1.1.1 Die Dächer der Hauptgebäude und Garagen sind als Satteldächer auszubilden.

1.1.1.2 Die Kniestockhöhe beträgt:

bei II über 1. OG unzulässig
E+D über EG max. 1,45m (siehe auch Pkt. 1.1.2 und 1.1.3)

1.1.1.3 Dachausschnitte und Dachrücksprünge im Traufbereich sind unzulässig.

1.1.1.4 Dachgauben und Zwerchgiebel sind bei erlaubtem Dachausbau und einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig. Einzelbreite der Dachgauben max. 1,20 m, Abstand von der Giebelwand mindestens 2,00 m.

1.1.1.5 Dachflächenfenster mit einer Fensterfläche von max. 1,00 qm sind zulässig, jedoch nicht in Verbindung mit Dachgauben.

1.1.1.6 Dachdeckung: Es sind ausschließlich ziegelrote Dachziegel zulässig, ebenso rote Betonpfannen.

1.1.1.7 Vorspringende Bauteile, wie z. B. überdachte Balkone, sind in gleicher Dachdeckungsart wie das Hauptdach auszuführen. Hier sind jedoch alternativ auch Glas- und Blecheindeckungen zulässig. Für die alternative Eindeckung gilt nicht die Festsetzung der Neigung von 26° - 34°.

1.1.1.8 Dachüberstände sind wie folgt zulässig:

Traufüberstand: 0,50 - 1,00 m,
max. 1,60 m bei Balkonüberdachung.
Ortgang: 0,50 - 1,00 m

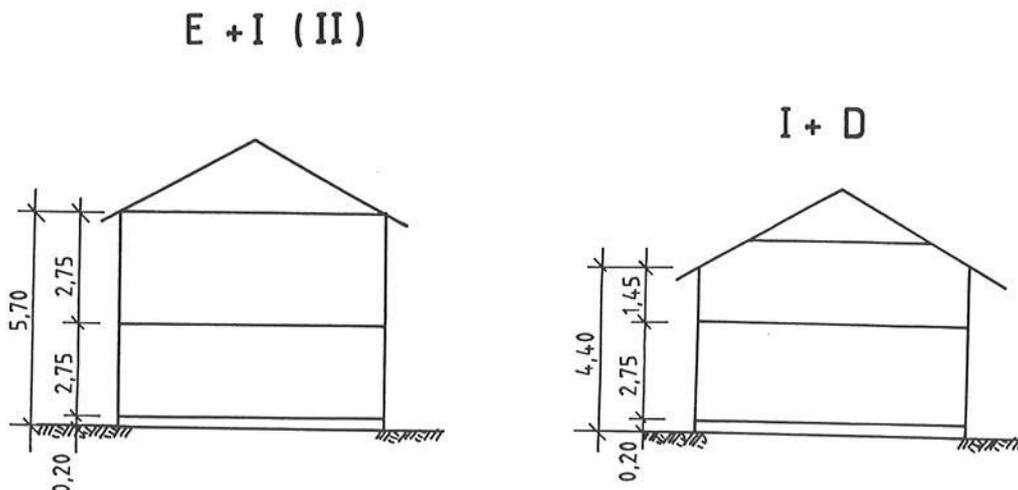
1.1.1.9 Kamine im Traufbereich der Dachflächen sind unzulässig. Ebenso ausladende Kaminabdeckungen aus Blech.

1.1.1.10 Sonnenkollektoren sind der Dachfläche anzupassen und zu integrieren. Die Montage auf einem gesonderten Gerüst im Garten ist zulässig, soweit eine nichtstörende Gestaltung erfolgt (Eingrünung).

1.1.2 Gebäudehöhen

Die max. Wandhöhe traufseitig beträgt bei II 5,70m ab gewachsenem Gelände und bei E+D 4,40m ab gewachsenem Gelände.
Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.

1.1.3 Schema mit Darstellung der Meßgrößen.



1.1.4 Außenwände

1.1.4.1 Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder Holzverschalte Flächen vorzusehen. Auffallend unruhige Putzstrukturen sind unzulässig.

1.1.4.2 Sichtbare Sockelausbildungen sind nicht zulässig

1.1.4.3 Holzflächen sind, wenn sie nicht naturbelassen bleiben, mittel- bis dunkelbraun, aber nicht schwarzwirkend, einzulassen.

1.1.4.4 Kletterhilfen zur Fassadenbegrünung, wie Latten- und Schnurgerüste, Rankgitter und Wandspaliere sind zulässig und erwünscht. Dies gilt für Hauptgebäude und Garagen.

1.1.5. Garagen und Nebengebäude

1.1.5.1 Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer sind nur bei gleichzeitiger Dachbegrünung zulässig.

1.1.5.2 Bei zusammengebauten Garagen sind diese in der Höhe und im Erscheinungsbild mit der Nachbargarage abzustimmen.

1.1.5.3 Garagen und deren Nebenräume müssen innerhalb der Baugrenzen mit einem Abstand geringer als 3m zur Grundstücksgrenze dem Art. 7 Abs.4 BayBO entsprechen, d. h. Gesamtnutzfläche $< \text{oder} = 50\text{m}^2$, Wandhöhe zur Grenze $< \text{oder} = 3\text{m}$, Länge zur Grundstücksgrenze $< \text{oder} = 8\text{m}$.

1.1.6 Stellplätze

1.1.6.1 Die Breite von Garagenzufahrten darf max. der Breite der Garage entsprechen. Die Garagenzufahrt muß mindestens 5,00 m tief sein, damit diese als Stellplatz für Kraftfahrzeuge genutzt werden kann .

1.1.6.2 Für jedes Einzelgrundstück sind mindestens 2 Stellplätze auf privatem Grund vorzusehen, mind. 1 Stellplatz für jede weitere Wohneinheit.

- 1.1.6.3 Nebeneinander liegende Zufahrten sind nicht einzuzäunen und abgestimmt zu gestalten (evtl. dazwischenliegende Baumpflanzung oder Pflanzinseln).

Um die abzuleitenden Regenwassermengen möglichst zu reduzieren, sind die Befestigungsflächen der Garagenzufahrten auf das notwendige Maß zu begrenzen und in folgenden Materialien alternativ auszuführen:

- a) Riesel auf verdichtetem Kies
- b) Schotterrasen
- c) wassergebundene Decke
- d) luft- und wasserdurchlässige Betonsteine
- e) Rasenfugenpflaster
- g) Natursteinpflaster

Asphaltdecken sind nicht zulässig.

- 1.1.7 Andere Fahrbahnbefestigung/Öffentliche Wege

- 1.1.7.1 Die im Plan gekennzeichnete Fläche im Bereich des Wenderings ist zu pflastern. Bäume sind in befestigten Flächen mit Pfosten oder Einfassungen zu schützen.

Der geplante Fußweg ist in Kiesbauweise herzustellen, entlang der Fahrbahn zumindest in wasserdurchlässiger Pflasterung.

- 1.1.8 Einfriedungen

- 1.1.8.1 Durchgehende Zaunfundamente und Begrenzungsmauern sind unzulässig. Dies ist besonders zum straßenbegleitenden Grünstreifen wegen der Straßenbäume erforderlich (siehe

- 1.1.8.2 Die Höhe aller Zaunarten ist auf max. 1,20 m beschränkt. Höhere Einfriedungen sind nur in Form von Hecken zulässig. Die Gemeinschaftsflächen (Grünflächen, Stellplätze) sind von Einfriedungen freizuhalten und einheitlich zu gestalten.

- 1.1.8.3 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind als Holzstaketenzaun auszuführen. Bei einer evtl. Oberflächenbehandlung sollte ein braunes, nicht deckendes Holzimprägnierungsmittel (mit blauem Umweltengel) verwendet werden.

- 1.1.8.4 Pfeiler für Türen und Tore sind in Holz, verputztem und weiß gestrichenem Mauerwerk, gestocktem oder verputztem Beton auszuführen.

- 1.1.8.5 Zäune an seitlichen Grundstücksgrenzen sind entweder als Holzstaketenzaun oder als Maschendrahtzaun herzustellen. Empfohlen wird die Pflanzung von Hecken anstatt der Zäune, sowie die Anordnung von Schlupflöchern für Tiere.

- 1.1.9 Abfallbehälter

- 1.1.9.1 Ist es nicht möglich, für Abfallbehälter Wandeinbauflächen herzustellen oder sie in Garagen oder Nebengebäuden unterzubringen, so sind durch Mauerpfeiler oder Hecken vor Einsicht geschützte Flächen auf dem Grundstück vorzusehen.

1.1.10 Oberflächenwasser

Zur Ableitung des Regenwassers sind auf den Grundstücken versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

Eine Nutzung des Regenwassers, besonders zum Gartengießen, wird empfohlen. (Dachrinnen- und Niederschlagswassereinleitung in Regenwasserzisternen). Ebenso die Anlage von Gartenteichen.

Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser sollte bei versickerungsfähigem Untergrund möglichst über Versickerungsanlagen dem Untergrund zugeführt werden. Außerdem werden auf den gekennzeichneten Flächen Mulden angelegt.

1.1.11 Schallschutz

Die Baugrenzen der zur geplanten Umgehungsstrasse der B 388 am nächsten liegenden Gebäude haben nach der reduzierten Baugebietsausweisung einen Abstand von ca. 85m zum Fahrbahnrand.

Aufgrund der beim Planfeststellungsbeschluß zur entsprechenden Gebietsausweisung gemachten Aussagen des Straßen- und Wasserbauamtes Pfarrkirchen ist mit einer Überschreitung der zulässigen Lärmwerte für das Neubaugebiet nicht zu rechnen.

Aus den Geländeschnitten am Plan ist die Höhenlage der Gebäude gegenüber der geplanten Neubautrasse ersichtlich.

Falls die nunmehr geplanten Einschnittstiefen gegenüber dem gewachsenen Gelände beibehalten werden, ergibt sich aus diesen Schemaschnitten, daß eine Wallschüttung in unterschiedlicher Höhe notwendig wird, um eine Schallabschirmung des 1. Obergeschosses der Neubauten zu gewährleisten. Siehe auch Gemeinderatsbeschluß vom 05.05.1994.

Darüberhinaus wird die Anordnung einer geschlossenen Wandformation zur Lärmseite empfohlen, um im südlichen Gartenbereich eine lärmfreie Zone zu schaffen.

1.2 GRÜNORDNUNG

1.2.1 Pflanzgebot

Bei den im Plan enthaltenen Einzelbäumen und Pflanzflächen besteht die Verpflichtung diese Fläche gemäß der Pflanzlisten zu bepflanzen, um eine geschlossene Durchgrünung des Planungsgebietes sicherzustellen.

1.2.2 Bepflanzung, Eingrünung

Die gemeinschaftlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend Punkt 2.3 anzulegen und zu unterhalten.

Nicht zulässig ist die Pflanzung von landschaftsfremden, buntlaubigen und exotischen Züchtungen, säulenförmigen farbgezüchteten Koniferen und Koniferenhecken. Zierformen mit grünem Laub bzw. einheimische Koniferen können bis zu einem Anteil von 30% im Privatbereich gepflanzt werden.

Im Übergangsbereich zur freien Landschaft dürfen nur einheimische Arten nach Liste 2.3.2, bzw. Obstbäume (mindestens Halbstämme) verwendet werden, dabei ist auf eine durchlaufende und lockere Bepflanzung zu achten. Je Grundstück ist je 200 qm Grundstücksfläche ein Baum nach Punkt 2.3.1 oder 2.3.2 zu pflanzen, mindestens jedoch zwei Bäume je Grundstück. Die in den planlichen Festsetzungen enthaltenen Strauchpflanzungen sind dreireihig mit Pflanzabständen von 1m bis 1,5m anzuführen.

1.2.3 Pflanzlisten

Die Arten lehnen sich an die bodenständige Vegetation des Planungsraumes an bzw. sind ergänzt durch ortstypische Gehölzarten (Obstbäume) und kleinkronige Baumformen für gebäudenaher Pflanzungen. Besonders wichtig ist die Verwendung autochthoner Gehölze (d. h. aus der Umgebung, zumindest aus dem gleichen Naturraum stammend) bei kleinartenreichen Gattungen wie Rosen und Weißdorn.

1.2.3.1 Straßenbegleitpflanzung

Bäume:

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Fraxinus excelsior	-	Esche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winter-Linde

Hochstamm Obstbäume	-	alle Sorten
Juglans regia	-	Walnuß

Mindestpflanzqualität: H., 3 x v., a.e.w.St.
St.U. 18 -20 cm mit Ausnahme der Obstbäume

Sträucher: siehe Punkt 1.2.3.2

Unterpflanzung alternativ: Landschaftsrassen

1.2.3.2 Baum- und Strauchhecken in Siedlungsrandbereichen

Bäume:

<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Berg-Ahorn
<i>Malus Sylvestris</i>	-	Holz-Apfel
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Esche
<i>Prunus avium</i>	-	Vogel-Kirsche
<i>Pyrus pyraster</i>	-	Wildbirne
<i>Quercus robur</i>	-	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	-	Winter-Linde
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Eberesche
<i>Juglans regia</i>	-	Walnuß

Obstbaumhalb- und Hochstämme

Mindestpflanzqualität: H. oder Hei., 3 x v., St.U. 14 - 16 cm mit Ausnahme der Obstbäume

Sträucher:

<i>Acer campestre</i>	-	Feld-Ahorn
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Roter-Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Weiß-Dorn
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	-	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer-Holunder
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	Liguster
<i>Rhamnus frangula</i>	-	Faulbaum
<i>Crataegus oxyacantha</i>	-	Zweiggriffiger Weißdorn
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Gemeine Heckenkirsche
<i>Sambucus racemosa</i>	-	Traubenholunder

1.2.3.3 Pflanzflächen zur inneren Gliederung

Bäume : Arten siehe Punkt 3.3.2

Sträucher:

<i>Amelanchier ovalis</i>	-	Felsenbirne
<i>Cornus mas</i>	-	Kornelkirsche
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Gemeine-Heckenkirsche
<i>Rosa arvensis</i>	-	Feld-Rose
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	-	Bibernell-Rose
<i>Rosa rubrifolia</i>	-	Alpen-Rose
<i>Viburnum lantana</i>	-	Wolliger-Schneeball

Mindestpflanzqualität: siehe Punkt 3.3.2 Sträucher

1.3 EMPFEHLUNGEN

1.3.1 Energienutzung

Der Erwärmung des Brauchwassers durch regenerierbare Energiequellen (Grundwasserwärmepumpen, Sonnenkollektoren) ist der Vorrang gegenüber herkömmlichen Energieträgern (Öl, Kohle etc.) zu geben. Eigene Stromerzeugung über Photovoltaik-Anlagen ist anzustreben.

1.3.2 Antennen

Antennenanlagen sind, wenn empfangstechnisch möglich, im Dach unterzubringen. Gemeinschaftsantennen sind wünschenswert.

1.3.3 Garagenzufahrten

Bei längeren Garagenzufahrten wird, zur besseren gestalterischen Einfügung in den Gartenbereich und um die Versiegelung zu verringern, die Befestigung von nur zwei parallelen Fahrspuren bei gleichzeitiger Begrünung der Restfläche empfohlen.-

1.3.4 Wandbegrünung

Die Außenwände, v.a. von Nebengebäuden, sind nach Möglichkeit mit Kletterpflanzen oder Obstbaumspalieren zu begrünen. Dies trifft v.a. für größere Wandflächen ohne Fensteröffnung zu.

2. Begründung

Gebietsausweisung, Standort

Das Baugebiet ist im genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterdietfurt als Allgemeines Wohngebiet WA-Nord dargestellt. Die Ausweisung im Bebauungsplan stimmt mit dieser Darstellung überein.

Im Nordosten ist das landwirtschaftliche Anwesen als Bestand im Außenbereich dargestellt. Eine zusätzliche Beeinträchtigung dieses Betriebs durch die Neuausweisung erfolgt somit nicht.

Die geplante Umgehungsstrasse der B 388 wurde nach den Unterlagen des Straßenbauamtes Pfarrkirchen eingetragen. Diese Planung liegt auch dem derzeit noch laufenden Planfeststellungsverfahren zugrunde.

Grundstück, Bestand

Das Gelände ist vermessungstechnisch aufgenommen. Höhenlage und angrenzende Bebauung ist im Plan eingetragen.

Südlich des Baugebietes grenzt die Wohnbebauung an. Die Hofstellen an der B 388 sind durch ein Gehölz mit Laub- und Nadelgehölzen abgeschirmt.

Die bestehenden angrenzenden Wohngebäude sind größtenteils zweigeschossig. Der Bungalow auf Flur Nr. 1204 mit dem eingetragenen Biotop ist eingeschossig.

Erschließung und Bebauung

Gegenüber dem ersten der Fachstellen nach 4 (1) BauGB zugeleiteten Entwurf ist nunmehr der Geltungsbereich und die Bebauung auf die Höhe der bestehenden Wohnbebauung zurückgenommen.

Aufgrund der nunmehr vorgegebenen Baugebietstiefe ergab sich ein Erschließungsring, wobei die nördliche Erschließungsstraße über einen 3,50 m breiten, stark abgekröpften Kiesweg mit dem Flurweg im Osten verbunden ist. Hierdurch ist auch gewährleistet, daß nicht zu viel Durchgangsverkehr durch das neue Baugebiet fließt.

Entlang der Bergstraße im Westen sowie nach Osten zum bestehenden Baugebiet ist ein Gehweg vorgesehen. Auf jeweils einer Seite ist entlang der Erschließungsstraßen ein Pflanzstreifen in Schotterrasen eingepflanzt.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist ein schmaler Übergangsstreifen in Rasenfugenpflaster zu den Einfriedungen eingetragen. Siehe hierzu auch die Schemaschnitte auf dem Plan.

Für die meisten Neubaugrundstücke sind zwei Vollgeschosse festgesetzt, angrenzend an die vorhandene niedrige Nachbarbebauung I + D.

Bei der Anordnung der nördlichen Gebäudereihe wurde davon ausgegangen, daß durch den Verkehrslärm der B 388 neu die zulässigen Lärmwerte für das Allgemeine Wohngebiet nicht überschritten werden. Trotzdem wird die Möglichkeit aufgezeigt, daß durch die Anordnung einer geschlossenen Wandformation eine völlig ruhige Wohnseite nach Süden geschaffen wird (Wechsel zwischen Gebäudewand und Holzwand).

Grünordnung

Bestand

Erhaltenswerter Gehölzbestand ist auf den Flurnummern 1204 und 1200 vorhanden. Dabei handelt es sich um in der Biotopkartierung als Biotop Nr. 98.1 und 98.2 enthaltenen Flächen.

Bei diesem Feldgehölz und einer heckenähnlichen Struktur bildet die Stieleiche die Hauptbaumart. Neben der wichtigen Funktion im Naturhaushalt des Dorfes trägt dieser Bestand auch zur Verbesserung des Dorf- und Landschaftsbildes bei.

Planung

Als grüne Hauptstruktur soll eine Baumreihenpflanzung das Gebiet entlang der Ringerschließung gliedern und durchgrünen.

Von entscheidender Bedeutung ist auch das Straßenbild, welches durch die Ausweisung eines Grünstreifens vor den Zäunen belebt werden soll. Somit wird vermieden, daß nur toter Straßenraum entsteht.

Als Baumarten wären Bäume I. Ordnung, wie Eiche, Spitz-Ahorn oder Linde denkbar. Ebenso könnten Bäume II. Ordnung wie Rot- oder Weiß-Dorn oder Eberesche Verwendung finden.

Auch entlang der Bergstraße ist eine Baumreihe geplant. Hierdurch entstehen auch an den beiden Siedlungszufahrten Baumtore, die auf die Einmündungssituation hinweisen sollen.

Von der Beschaffung her ist durch die Verwendung von Laubgehölzen gesichert, daß im Frühjahr, Spätherbst und Winter keine unerwünschte Beschattung der Gebäudeseiten eintreten kann. Im Sommer hingegen trägt die wechselnde Beschattung zu einem angenehmen Gartenklima bei und in den relativ kleinen Vorgartenflächen müssen keine großen Bäume gepflanzt werden.

Der nordseitige Siedlungsrand ist durch eine festgesetzte Heckenpflanzung eingegrünt. Die innerseitige Durchgrünung der Parzellen erfolgt ebenfalls durch festgesetzte Heckenpflanzungen. Über die Festsetzung von Zäunen ohne sichtbare Sockelausbildungen sollen die Grundstücke für Kleintiere durchgängig bleiben.

Bei der Ausweisung des öffentlichen Spielpaltzes wurde diese öffentliche Grünfläche lagemäßig so geplant, daß der Gehölzbestand an öffentlichem Grund angrenzt und somit besser geschützt werden kann.

3.0 FLÄCHEN, ERSCHLIESSUNGS- UND KOSTENÜBERSICHT

3.1 FLÄCHEN UND NUTZUNG

Art der Nutzung § 1 ff BauNVO	Geschoßzahl	GRZ	GFZ	Nettofläche der Bereiche	Anzahl Gebäude
WA	II	0,40	0,60	16.140 m ²	19
WA	I+D	0,40	0,60	4.460 m ²	6
<hr/>					
Nettowohnbauland				20.780 m²	84,71 %
Straßenflächen				1.470 m ²	5,99 %
Begleitgrün (Schotterrasen)				180 m ²	0,73 %
Öffentliche Grünflächen				1.550 m ²	6,32 %
Fußweg (Kies)				200 m ²	0,82 %
Fußweg (Pflaster)				350 m ²	1,43 %
<hr/>					
Bruttowohnbauland				24.530 m²	100,00 %
Durchschnittliche Grundstücksgrößen				831 m ²	

3.2 PARZELLENGRÖSSEN

Parzellennummer	Parzellengröße ca in m ²
1	980
2	670
3	380
4	440
5	450
6	480
7	650
8	590
9	1.010
10	900
11	1.120
12	520
13	710
14	920
15	770
16	970
17	920
18	690
19	880
20	880
21	790
22	700
23	680
24	380
25	380
bebaute Parzelle	2.500
	20.780 m ²
Parzellendurchschnittsgröße	831 m ²

3.3 ERSCHLIESSUNG

LAGE

Angrenzende Flurstücke:	siehe Plan
Größe:	25.330m ²
Geländeverhältnisse:	leicht nach Süden fallend
Bodenverhältnisse:	Wiese- bzw. Acker

VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Straßenanschluß:	über vorh. Gemeindestraße (Bergstraße)
Innere Erschließung:	Anliegerstraßen, ringförmig
Anschluß an öffentliche Verkehrsmittel	Bushaltestelle in Vordersarling, ebenso Bahnhaltepunkt

WASSERVERSORGUNG

Zentrale Wasserversorgung:	
Zeitpunkt:	vorhanden
Träger:	Gemeinde Unterdietfurt

ABWASSERBESEITIGUNG

Zentrale Kanalisation:

Zeitpunkt:	vorhanden
Träger:	Gemeinde Unterdietfurt
Typ der zentralen Kläranlage:	mechanisch - biologisch
Zeitpunkt:	vorhanden
Träger:	Gemeinde Unterdietfurt
Einzelkläranlagen und Versitzgruben nach DIN 4261:	nicht zulässig

ENERGIEVERSORGUNG

Strom: OBAG

Gas:

ABFALLBESEITIGUNG

Zweckverband Abfallwirtschaft
Isar-Inn

3.4 KOSTEN - UND FINANZIERÜBERSICHT

Fahrbahnen und Gehwege

Herstellungskosten

Grunderwerb für	1.820 m ²	je	30,00 DM	54.600,00 DM
Unterbau	1.820 m ²	je	26,00 DM	47.320,00 DM
Trag-und Deckschicht (bituminös)	1.470 m ²	je	35,00 DM	51.450,00 DM
Betonsteinpflaster	350 m ²	je	75,00 DM	26.250,00 DM
Einzeiler aus Granit	440 m	je	50,00 DM	22.000,00 DM
Zweizeiler aus Granit (Entwässerung)	440 m	je	80,00 DM	35.200,00 DM
Beleuchtung : Einheiten	8	je	2000,00 DM	16.000,00 DM
Erschließungskosten : 90 % der oben genannten Kosten				213.138,00 DM
Übertrag:				236.820,00 DM

Übertrag: 236.820,00 DM

Öffentliche Wege und Plätze / Grün- und Freiflächen

Grunderwerb für	1.930 m ²	je	30,00 DM	57.900,00 DM
Begleitgrün (Schotterrasen)	180 m ²	je	35,00 DM	6.300,00 DM
Fußweg (Kies)	200 m ²	je	25,00 DM	5.000,00 DM
Öffentliche Grünfläche	1.550 m ²	je	5,00 DM	7.750,00 DM
Einheimische Laubbäume	45 Stück	je	850,00 DM	38.250,00 DM

Erschließungsbeitrag : 103.680,00 DM
90 % der oben genannten Kosten

Übertrag: 352.020,00 DM

Übertrag: 352.020,00 DM

Wasserversorgung

Herstellungskosten

Neuer Hauptstrang 400 m je 320,00 DM 128.000,00 DM

Hausanschlüsse 25 Stück je 2000,00 DM 50.000,00 DM

Anschlußbeitrag laut Satzung:

(einschl. Kosten des Hausanschlusses)

Anschlüsse 25 Stück je 5500,00 DM 137.500,00 DM

Abwasserbeseitigung

Herstellungskosten

Neuer Hauptstrang 370 m je 530,00 DM 196.100,00 DM
(DN 250 - 400)

Hausanschlüsse 25 Stück je 2000,00 DM 50.000,00 DM

Anschlußbeitrag laut Satzung:

Anschlüsse 25 Stück je 10.000,00 DM 250.000,00 DM

Übertrag: 776.120,00 DM

Übertrag: 776.120,00 DM

Sonstige Kosten

Voraussichtliche Kosten:	776.120,00 DM
Voraussichtliche Einnahmen:	704.318,00 DM
Investitionskosten der Gemeinde: (Kosten abzüglich Einnahmen)	-71.802,00 DM
Erschließungskosten je m ² Nettowohnbauland:	33,89 DM

Eggenfelden, den 10.06.1994

Entwurfsverfasser

Orts- und Grünplanung