

# BEBAUUNGSPLAN

" AM HAUSBERG OST II "

GEMEINDE :                    UNTERDIETFURT  
LANDKREIS :                 ROTTAL-INN  
REGIERUNGSBEZIRK :       NIEDERBAYERN

## BEGRÜNDUNG

ZUR GENEHMIGUNGSFASSUNG VOM 28.04.1994

VORHABENSTRÄGER :

Unterdietfurt DEN 28.06.1994

J. Münch, 1. BÜRGERMEISTER

### ABTEILUNG ORTSPLANUNG

SCHOSKE

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

EGGENFELDEN, DEN 30.05.1994

# INHALTSVERZEICHNIS

## 1. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1 Dachform- und Gestaltung
- 1.2. Gebäudehöhen
- 1.3. Schema der Gebäude
- 1.4 Außenwände
- 1.5 Garagen und Nebengebäude
- 1.6 Stellplätze
- 1.7 Andere Fahrbahnbefestigung
- 1.8 Einfriedungen
- 1.9 Abfallbehälter
- 1.10 Oberflächenwasser

## 2. GRÜNORDNUNG

- 2.1 Pflanzgebot
- 2.2 Bepflanzung und Eingrünung
- 2.3 Pflanzlisten

## 3. EMPFEHLUNGEN

- 3.1 Energienutzung
- 3.2 Antennen
- 3.3 Garagezufahrten
- 3.4 Einfriedungen
- 3.5 Wandbegrünung

## 4. ERLÄUTERUNG

- 4.1 Standortbeschreibung - Gebietsausweisung
- 4.2 Erschließung- und Bebauung
- 4.3 Abwasser - Oberflächenwasser
- 4.4 Lärmschutz
- 4.5 Grünordnung

## 5. PARZELLENGRÖSSEN

## 6. ERSCHLIESSUNG

## 7. FLÄCHEN UND NUTZUNG

### ANHANG:

- Bildteil
- Schemaskizze - Muldenversickerung
- Anlage - Abwasser-Oberflächenwasser

## 1. **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(Art. 91 BayBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 91, Abs. 1, Nr. 1 BayBO)

### 1.1 **Dachform/Dachgestaltung**

1.1.1 Die Dächer der Hauptgebäude und Garagen sind als Satteldächer auszubilden. Für Garagen und Nebengebäude sind Flachdächer zulässig, wenn eine gleichzeitige Dachbegrünung erfolgt.

1.1.2 Die Kniestockhöhe beträgt:

bei II	über 1. OG unzulässig
I+D	über EG max. 1,25m
I+U	über EG unzulässig

1.1.3 Dachausschnitte und Dachrücksprünge im Traufbereich sind unzulässig.

1.1.4 Dachgauben und Zwerchgiebel sind bei erlaubtem Dachausbau und einer Dachneigung von mindestens 32° zulässig. Einzelbreite der Dachgauben max. 1,20 m, Abstand von der Giebelwand mindestens 2,00 m.

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

1.1.6 Dachdeckung: Es ist ausschließlich ziegelrote Dachdeckung zulässig, Dachziegel, Betonpfannen und Fasserzementplatten rot durchgefärbt.

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 28° - 36°.

1.1.8 Dachüberstände sind wie folgt zulässig:

Traufüberstand: 0,50 - 1,00 m,  
max. 1,60 m bei Balkonüberdachung.  
Ortsgang: 0,40 - 1,00 m

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

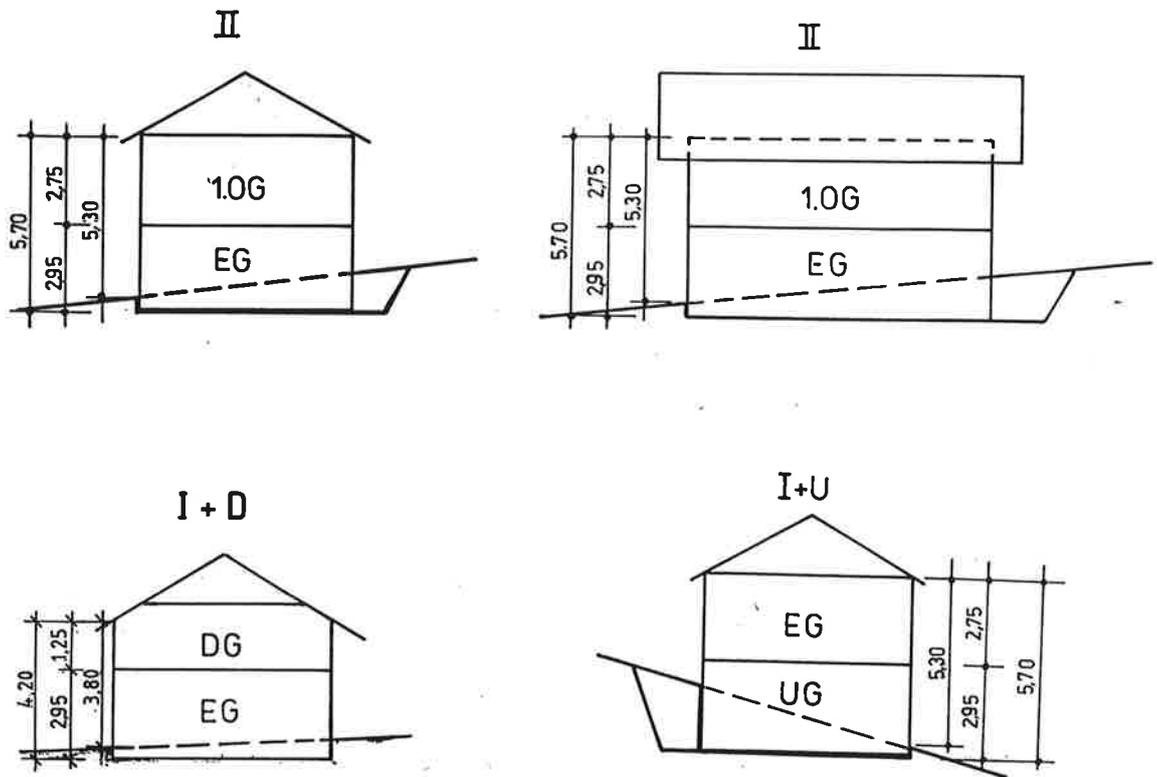
1.1.10 Sonnenkollektoren sind der Dachfläche anzupassen und zu integrieren. Die Montage auf ein eigenständiges Gerüst im Garten ist nur zulässig, wenn eine einheitliche nichtstörende Außenanlagengestaltung erfolgt.

### 1.2 **Gebäudehöhen**

Die max. Wandhöhe traufseitig beträgt bei II 5,30m ab gewachsenem Gelände und bei I+D 3,75m ab gewachsenem Gelände und bei I+U 5,30m 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.

### 1.3 Schema der Gebäudeschnitte



### 1.4 Außenwände

- 1.4.1 Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder Holzverschalte Flächen vorzusehen. Auffallend unruhige Putzstrukturen sind unzulässig.
- 1.4.2 Die Sockelhöhe beträgt max. 0,40m.
- 1.4.3 Holzflächen sind, wenn sie nicht naturbelassen bleiben, mittel- bis dunkelbraun, aber nicht schwarzwirkend, einzulassen.
- 1.4.4 Kletterhilfen zur Fassadenbegrünung, wie Latten- und Schnurgerüste, Rankgitter und Wandspaliere sind zulässig und erwünscht.

### 1.5. Garagen und Nebengebäude

- 1.5.1 Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer siehe Pkt. 1.1.1
- 1.5.2 Bei zusammengebauten Garagen sind diese in der Höhe und im Erscheinungsbild mit der Nachbargarage abzustimmen.

### 1.6 Stellplätze

- 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. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind ausnahmsweise Stellplätze zugelassen, keine Garagen.

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

1.6.3 Nebeneinander liegende Zufahrten sind nicht einzuzäunen und mit einem mind. 80cm breiten Pflanzstreifen zu trennen.

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.

## 1.7 **Andere Fahrbahnbefestigung/Öffentliche Wege**

1.7.1 Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind zu pflastern. Bäume sind in befestigten Flächen mit Pfosten oder Einfassungen zu schützen.

Der geplante Fußweg ist in Kiesbauweise herzustellen.

## 1.8 **Einfriedungen**

1.8.1 Sichtbare Zaunfundamente und Begrenzungsmauern sind unzulässig.

1.8.2 Die Höhe aller Zaunarten ist auf max. 1,20 m beschränkt. Höhere Einfriedungen sind nur in Form von Hecken zulässig.

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.

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

1.8.5 Zäune an seitlichen Grundstücksgrenzen sind entweder als Holzstaketenzaun oder als Maschendrahtzaun herzustellen.

## 1.9 **Abfallbehälter**

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.

### 1.10 **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).

Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser sollte bei versickerungsfähigem Untergrund möglichst über Versickerungsanlagen dem Untergrund zugeführt werden, oder über Rückhaltezone abgeleitet. (siehe Erläuterungsbericht Pkt. 4.3)

## 2. **GRÜNORDNUNG**

### 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.

### 2.2 **Bepflanzung, Eingrünung**

Die 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.

Der Baumbestand am östlichen Rand des geplanten Baugebiets ist zu schützen und zu erhalten. Der Ranken am westlichen Rand darf durch bauliche Eingriffe oder Abgrabungen bzw. Aufschüttungen nicht verändert werden.

## 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. Als Pflanzmaterial sollten autochtone Gehölze, deren Vermehrungsmaterial aus dem gleichen Naturraum stammt, verwendet werden.

### 2.3.1 Straßenbegleitpflanzung

#### Bäume:

<i>Acer campestre</i>	-	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	-	Spitz-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Weißdorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Esche
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	-	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	-	Winter-Linde

Hochstamm Obstbäume	-	alle Sorten
<i>Juglans regia</i>	-	Walnuß

Mindestpflanzqualität: H., 3 x v., a.e.w.St.

St.U. 18 -20 cm mit Ausnahme der Obstbäume

Sträucher: siehe Punkt 2.3.2

Unterpflanzung alternativ: Landschaftsrassen

### 2.3.2 Baum- und Strauchhecken in Siedlungsrandbereichen

#### Bäume:

<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	-	Sand-Birke
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Esche
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	-	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	-	Winter-Linde
<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>Crataegus monogyna</i>	-	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	-	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Acer campestre</i>	-	Feld-Ahorn
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Roter-Haßtriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Haselnuß
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehdorn
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Rosa corymbifera</i>	-	Busch-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer-Holunder
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	Liguster
<i>Rhamnus frangula</i>	-	Faulbaum

Salix caprea	-	Sal-Weide
Salix purpurea	-	Purpur-Weide
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

### 2.3.3 Pflanzflächen zur inneren Gliederung

Bäume : Arten siehe Punkt 2.3.2

Sträucher:

Amelanchier ovalis	-	Felsenbirne
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Lonicera xylosteum	-	Gemeine-Heckenkirsche
Rosa arvensis	-	Feld-Rose
Rosa pimpinellifolia	-	Bibernell-Rose
Rosa rubrifolia	-	Alpen-Rose
Viburnum lantana	-	Wolliger-Schneeball
Ligustrum vulgare	-	Liguster

Mindestpflanzqualität: siehe Punkt 3.3.2 Sträucher

## 3. EMPFEHLUNGEN

### 3.1 Energienutzung

Der Erwärmung des Brauchwassers durch regenerierbare Energiequellen (Grundwasserwärmepumpen, Sonnenkollektoren) ist der Vorrang gegenüber herkömmlichen Energieträgern (Öl, Holz, Kohle etc.) zu geben.

Eigene Stromerzeugung über Photovoltaik-Anlagen ist anzustreben.

### 3.2 Antennen

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

### 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.

### 3.4 Einfriedungen

Zur öffentlichen Verkehrsfläche sollte auf eine Einfriedung verzichtet werden und statt dessen ein gemeinsamer Eingangsbereich mit Bepflanzung gestaltet werden.

### 3.5 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.

#### 4. Begründung

##### 4.1 Standortbeschreibung, Gebietsausweisung

Die geplante Baugebietserweiterung der Wohnsiedlung "Am Hausberg Ost II" in Huldessen liegt östlich des bereits bebauten Gebiets "Am Hausberg" und ist im gültigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die Baufläche liegt noch unterhalb der Höhenkuppe und wird im Norden durch einen geplanten Wirtschaftsweg begrenzt. Im Westen bildet eine bestehende Laubholzreihe entlang eines aufgelassenen Feldweges eine Durchgrünung zum bebauten Gebiet.

Entlang des Mitterweges zum Sportgelände ist Einzelbebauung ohne landwirtschaftliche Nutzung vorzufinden. Der Abstand des neu angelegten Fußballfeldes zur nächstgelegenen Bebauung beträgt gut 70 m, wobei das Spielfeldniveau ca. 10 m niedriger liegen dürfte.

##### 4.2 Erschließung und Bebauung

Die Verkehrserschließung erfolgt über "Am Hausberg Ost II" und soll in einem 1. BA bis zu der geplanten Aufweitung erfolgen. Eine Weiterführung der Erschließungsstraße bis zur Straße "Am Hausberg" ist möglich. Die Anbindung zur Flurstraße dient nur zur Erschließung von zwei Wohngebäuden und erfolgt durch einen auf Anlieger beschränkten Weg von 3,00 m Breite.

Die bebaubaren Flächen liegen möglichst nahe an den Erschließungsstraßen. Somit wird die Begrünung der Gärten möglich. Dies gilt auch für die Gartenzone in der Ringzone sowie für die westliche Baureihe zur Siedlung "Am Hausberg".

Die Gebäude in der Hochlage sowie am nördlichen Ortsrand werden mit ausbaubarem Dachgeschoß festgesetzt. Bei etwas größerer Geländeneigung im Osten empfehlen sich sog. Hanghäuser mit voll belichteter Gebäudefront an der Ostseite.

In Baugebietsmitte sind zwei Vollgeschosse möglich, allerdings bei festgesetzter Einbettung in das gewachsene Gelände.

##### 4.3 Abwasser - Oberflächenwasser

Von der Gemeinde wurde beschlossen, das Kanalprojekt bereits während des Bebauungsplanverfahrens erstellen zu lassen.

Ein erstes Konzept (siehe Anlage) sieht vor, in Verlängerung der Flurstraße mit einer neuen Kanaltrasse auf den dort bestehenden Kanal anzuschließen. Dabei endet diese in zwei Stichen.

Die weitere abwassertechnische Entsorgung des Baugebietes soll über einen Kanal entlang der nördlichen Erschließungsstraße gewährleistet werden. Dieser wird ebenso auf einen bestehenden Anschluß in der Straße "Am Hausberg Ost" geführt.

Die Dimensionierung und die Bau- und Folgekosten könnten auf das Notwendigste beschränkt werden, wenn eine strikte Trennung von unverschmutztem Oberflächenwasser und Schmutzwasser vorgenommen werden würde.

Dabei müßte das Oberflächenwasser nach beiliegendem Schema abgeführt, aber in erster Linie versickert werden. Vom System wird, da die Wasserdurchlässigkeit des Bodens noch nicht bekannt ist, von einer Muldenversickerung bei ungünstigen Bodenverhältnissen ausgegangen.

Hierbei wird das Oberflächenwasser (Dachwasser) über eine Pflasterrinne in eine ca. 30 cm tiefe Rasenmulde eingeleitet (siehe Schemaskizze). Die 30 cm Oberbodenschicht gewährleisten eine Herausfilterung von Schmutz und Schwebstoffen.

Ein in einem mit Drainkies aufgefüllten Graben verlaufendes Drainrohr gewährleistet die Verteilung des Sickerwassers. Dieses ist als Sickertrang über mehrere Parzellen verlaufend, an einen Notüberlauf und an den Mischwasserkanal angeschlossen.

Prinzip ist nicht die Abführung, sondern die Versickerung von Oberflächenwasser durch dieses System.

Pro Parzelle sind ca. 5 - 10 % der versiegelten Flächen als Muldenfläche zur Versickerung herzustellen. Die Gestaltung kann länglich oder auch flächig erfolgen.

#### **4.4 Lärmschutz**

Der Geländeschnitt auf dem Bebauungsplan zeigt die höhen- und lagemäßige Situation zum Sportplatz, dessen Höhenlage ca. 438 m ü.NN beträgt.

Ob die schematisch dargestellte Wallschüttung von mindestens 2,50 m ab Gelände ausreicht, eine wirksame Abschirmung aller betroffenen Gebäude zu erreichen, ist bei der Ausführungsplanung noch zu überprüfen. Im Bebauungsplan wurde der Hinweis aufgenommen, daß bei den Parzellen 3 bis 6 die Schlafräume der lärmabgewandten Seite zuzuordnen sind.

Die Bauwerber sind auf die mögliche Lärmentwicklung im Bereich des Sportsplatzes hinzuweisen.

#### 4.5 Grünordnung

Die Laubgehölzreihe an der westlichen Plangrenze wird durch Vermessung noch aufgenommen und bewertet, diese ist im Bestand zu sichern.

Eine Eingrünung des Baugebietes im Norden entlang des durch die Flurbereinigung zu errichtenden Wirtschaftsweg erfolgt in Absprache zwischen Gemeinde und Teilnehmergemeinschaft und ist damit als gesichert anzusehen.

Dies gilt auch für die Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche im Nordosten. Die Pflanzung der Straßenbäume erfolgt auf dem straßenbegleitenden Schotterrasen. Diese Flächen werden bei den Zufahrten mit Rasenfugen-Pflaster befestigt.

Der Abstand der Straßenbäume vom asphaltierten Fahrbahnrand soll mindestens 1,50 m betragen.

Pflanzbindungen auf den Grundstückspartellen sind für die verschiedenen Standorte festgesetzt.

## 5.0 PARZELLENGRÖSSEN

Parzellen- nummer	Parzellengröße ca. in m <sup>2</sup>	Parzellen- nummer	Parzellengröße ca. in m <sup>2</sup>
1	930	23	1.025
2	790	24	1.120
3	1.030	25	1.150
4	920	26	980
5	960		
6	1.230	<b>Gesamt:</b>	<b><u>25.215 m</u></b>
7	1.010		
8	1.010		
9	840		
9a	800		
10	1.090		
11	870		
12	870		
13	960		
14	1.010		
15	1.020		
16	860		
17	360		
17a	380		
18	670		
19	920		
20	700		
21	840		
22	870		

## 6.0

## ERSCHLIESSUNG

### LAGE

Angrenzende Flurstücke:

siehe Plan

Größe:

30.825m<sup>2</sup>

Geländeverhältnisse:

Gelände nach Nordwesten ansteigend  
Genaue vermessungstechnische Geländeaufnahme wird durchgeführt

Bodenverhältnisse:

Lehmiger bis sandiger Boden

### VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Straßenanschluß:

"Am Hausberg Ost" zur  
Ortsmitte Huldessen

Innere Erschließung:

Wohnerschließung mit  
beschränkter Verbindung  
zur Flurstraße

Anschluß an öffentliche

im Dorf, Bahnhofpunkt

### WASSERVERSORGUNG

Zentrale Wasserversorgung:

Zeitpunkt:

vorhanden

Träger:

Gemeinde Unterdietfurt

## ABWASSERBESEITIGUNG

Zentrale Kanalisation:	Mischwasserkanalisation
Zeitpunkt:	vorhanden
Träger:	Gemeinde Unterdietfurt
Typ der zentralen Kläranlage:	biologisch
Zeitpunkt:	vorhanden
Träger:	Gemeinde Unterdietfurt
Einzelkläranlagen und Versitzgruben nach DIN 4261:	nicht zulässig

## ENERGIEVERSORGUNG

Strom:	OBAG
Gas:	

## ABFALLBESEITIGUNG

Zweckverband Abfallwirtschaft  
Isar-Inn

## 7. FLÄCHEN UND NUTZUNG

Art der Nutzung § 1 ff BauNVO	Geschoßzahl	GRZ	GFZ	Nettofläche der Bereiche	Anzahl Gebäude
WA	I+U/I+D/II	0,30	0,50	25.215 m <sup>2</sup>	28
				<hr/>	
Nettowohnbauland				25.215 m <sup>2</sup>	77,88 %
Straßenflächen				1.730 m <sup>2</sup>	5,35 %
Öffentliche Grünfläche				1.770 m <sup>2</sup>	5,47 %
Öffentliche Begleitstreifen in Schotterrasen				1.250 m <sup>2</sup>	3,86 %
Pflasterflächen				845 m <sup>2</sup>	2,61 %
Fußweg (Kies)				100 m <sup>2</sup>	0,30 %
Fußweg - Bestand (Kies)				480 m <sup>2</sup>	1,48 %
Bebaute Parzelle - Bestand				990 m <sup>2</sup>	3,05 %
				<hr/>	
Bruttowohnbauland				32.380 m <sup>2</sup>	100,00 %



1. Westlicher Baugebietsrand mit Baumbestand

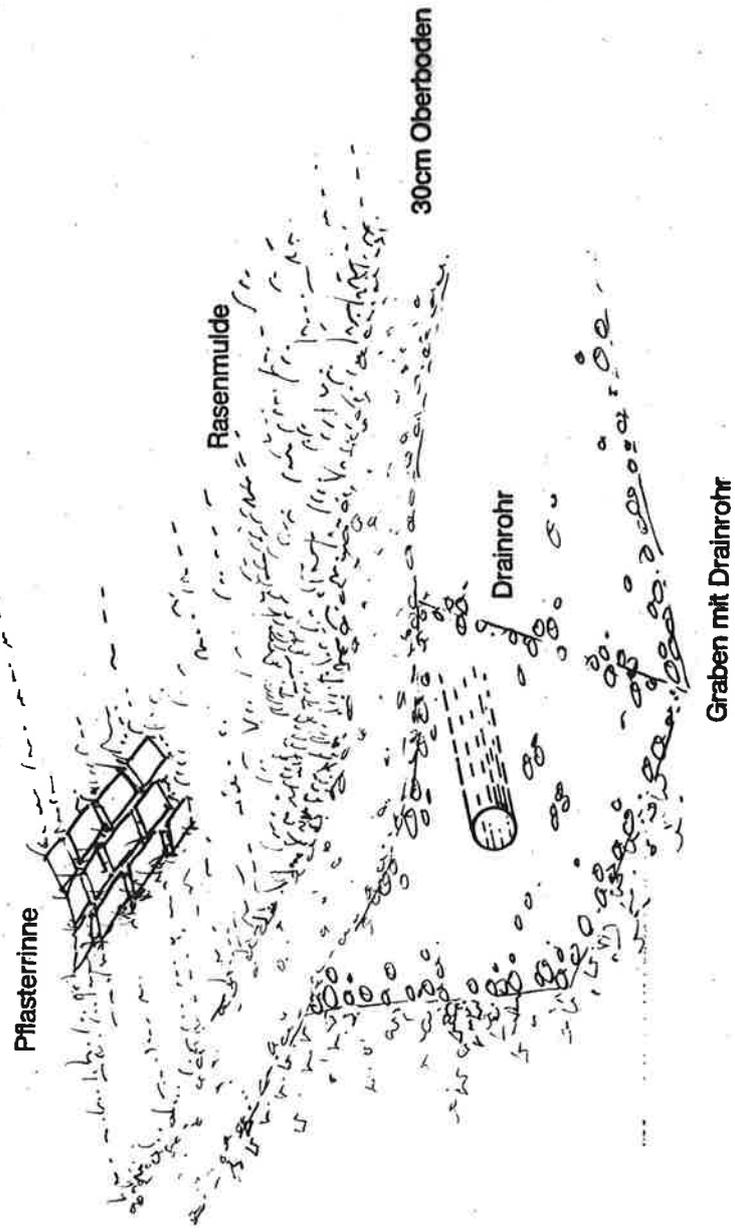


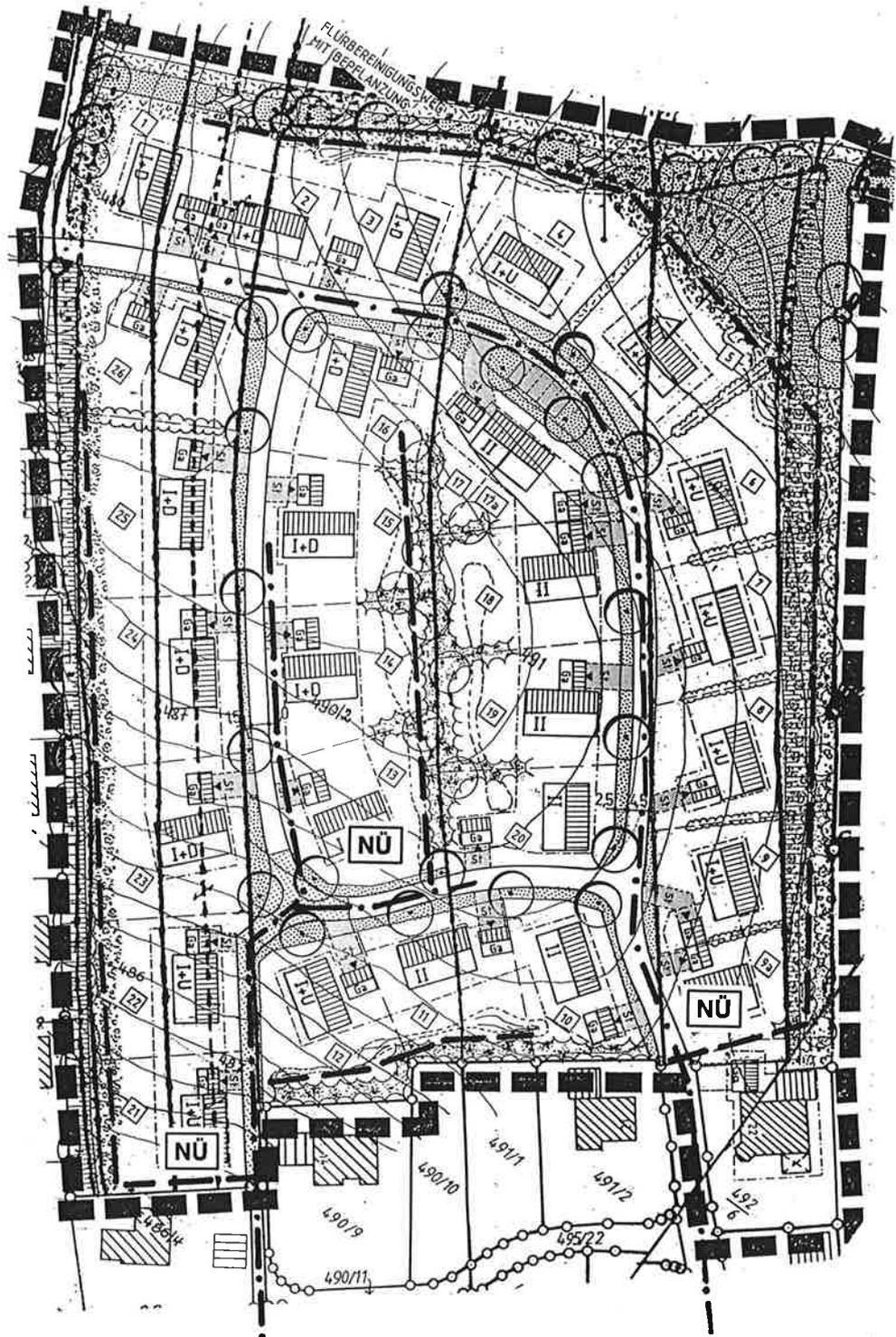
2. Blick vom südwestlichen Rand in Richtung Sportplatz



3. Fläche des Baugebietes von nordwesten

# MULDENVERSICKERUNG BEI UNGÜNSTIGEN BODENVERHÄLTNISSEN SCHEMASKIZZE





**LEGENDE**

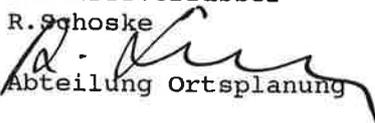
- Mischwasserkanal
- Muldenversickerung
- NÜ Notüberlauf

Anlage zum Bebauungsplan  
"Am Hauberg - Ost II"

**Abwasser - Oberflächenwasser**  
Pkt. 4.3

Eine Kostenschätzung wird zur Genehmigungsfassung nachgereicht.

COPLAN  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Dipl.Ing. Peter Kessler  
84307 Eggenfelden, Karl-Rolle-Straße 43  
Tel. (08721) 705-100/Fax (08721) 705-105

Entwurfsverfasser  
R. Schoske  
  
Abteilung Ortsplanung

Eggenfelden, den 28.02.1994