

Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

Allgemeines Wohngebiet - WA "Lindach"



Markt

Mantel

Landkreis

Neustadt a. d. Waldnaab

Schriftlicher Teil B Ergänzende Bebauungsvorschriften

aufgestellt:	10.06.1999
geändert:	10.02.2000
geändert:	08.06.2000

Markt Mantel

Bebauungsplan und Grünordnungsplan „Lindach“

1 Begründung

- 1.1 Die Marktgemeinde Mantel erläßt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 BauGB, Art. 89, Absatz 1 Nr. 13 und Art. 91 BayBO und Art. 23 GO diesen Bebauungsplan als Satzung.

Er umfaßt 6,38 ha Fläche, bestehend aus den Fl. Nr. 727, 851, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 971, 971/4, 972, 972/1, 973, 974, 975, 976, 984, 985, 987, 989, 989/4/5/6/7/8/9, 991/3, 992, 992/1, 993, 993/6, 994, 995, 996, 997, 998 und Teilflächen der Fl.Nr. 881, 971/4 und 991 der Gemarkung Mantel.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 10.06.1999, geändert am 10.02.2000 dargestellt. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

- 1.2 Erfordernis

Der Marktrat Mantel hat in seiner Sitzung vom 10.06.1999 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes „Lindach“ im Sinne des § 30, Abs. 1 BauGB beschlossen. Mit der Ausarbeitung wurde das Büro ZWICK-Ingenieure, Kettelerstraße 11, 92637 Weiden beauftragt.

Erforderlich ist die Baugebietsausweisung, da zahlreiche Bauwillige in Mantel vorhanden sind, für die kein ausreichendes Angebot an bebaubaren Grundstücken zur Verfügung steht.

Das Allgemeine Wohngebiet „Lindach“ soll vor allem bauwilligen jungen Familien den Erwerb von Wohneigentum ermöglichen.

Durch die Ausweisung dieses Baugebietes wird die Bebauung bis zum natürlich vorgegebenen Ortsrand entlang eines Vorflutgrabens geregelt.

- 1.3 Planungsrecht

Das vorgesehene Allgemeine Wohngebiet „Lindach“ soll am nordöstlichen Ortsrand von Mantel im Anschluß an die bestehende Bebauung des Lindachweges und des Drosselweges entstehen.

ZWICK-Ingenieure Kettelerstraße 11 92637 Weiden i. d. OPf.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Mantel aus dem Jahr 1978 ist das geplante Gebiet im nördlichen Teil (von der Staatsstraße bis zum Vorflutgraben) als Mischgebiet (Mi) und im südlichen Teil (vom Vorflutgraben bis zur Pl.Nr. 727) als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Die Änderung und Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

1.4 Lage und Beschaffenheit des Allgemeinen Wohn- und Mischgebietes

Das Allgemeine Wohngebiet liegt auf einem sehr schwach zu den vorhandenen Vorflutgräben geneigtem Gelände. Teilbereiche des Gebietes werden extensiv als Wiesen genutzt. Teilweise werden die Wiesen nicht mehr bewirtschaftet.

Bei Kanalbaumaßnahmen in diesem Bereich wurde mit zunehmender Tiefe eine abnehmende Tragfähigkeit des Baugrundes im Bereich des Vorflutgrabens festgestellt. Der Grundwasserspiegel ist in Höhe des Wasserspiegels des Vorflutgrabens zu erwarten.

Die Höhenlage des Gebietes reicht von ca. 402 m ü. NN an der Nord- und Südgrenze bis ca. 398,5 m ü. NN an der Südwestgrenze (beim Vorflutgraben).

2 Bebauungsvorschriften

2.1 Geltungsbereich

Das Gebiet umfaßt 6,38 ha und wird begrenzt

- im Nordwesten durch die Staatsstraße St 2166
- im Nordosten durch den vorhandenen Vorflutgraben
- im Südwesten durch die vorhandene Bebauung

2.2 Nutzungsart

Entsprechend § 4 BauNVO wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

2.3 Bauweise, Grenzbebauung, Abstandsflächen

Nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird offene Bauweise festgesetzt. Soweit im Bebauungsplan dargestellt, sind die Hauptgebäude direkt an die Nebengebäude anzuschließen.

Die Garagen sind an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen ein- / doppelseitig als Grenzbauten an Grundstücksgrenzen zu errichten. Je Hauptwohneinheit ist eine Doppelgarage bzw. 2 Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten. Kellergaragen sind unzulässig.

Grenzgaragen sind mit einer maximalen Gebäudetiefe von 8,0 m und einer maximalen Nutzfläche von 50 m² zulässig. Die BayBO Art. 7 Abs. 4 ist zu beachten.

Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433), sofern nicht aus Sicherheitsgründen größere Abstände erforderlich werden.

2.4 Maß der baulichen Nutzung

Es wird durch die Festlegung der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) in Verbindung mit der Geschößzahl nach § 17 BauNVO bestimmt und durch die Festsetzung der Grund- und Geschößflächenzahl begrenzt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze.

Im einzelnen sind festgesetzt:

- für Hauptgebäude Bautyp E+1 : II
- für Hauptgebäude Bautyp E+D: II
- für Nebengebäude, Garagen und Carports I

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung beträgt:

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA):

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,35
- Geschossflächenzahl (GFZ) 0,70

2.5 Gestaltung der baulichen Anlagen

Aufgrund § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 91 BayBO werden folgende Festsetzungen getroffen für das Allgemeine Wohngebiet:

2.5.1 Dachformen, Anbauzonen

Satteldach (SD) und Pultdach (PD) bei Hauptgebäuden und Garagen / Nebengebäuden. Ein Abschleppen des Hauptdachs ist nicht zulässig. Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind bindend. Der First ist parallel zur Baukörperlängsachse anzuordnen.

An- und Vorbauten (insbesondere Eingangsüberdachungen / Wintergärten / Balkone) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, müssen sich dem Hauptbaukörper jedoch deutlich unterordnen. Sie sind als Pultdach, giebelseitig auch als Satteldach, zulässig (Dachneigung 20 - 45°). Die Anbauseite darf über eine Gebäudeaußenkante geführt werden.

An- und Vorbauten dürfen die festgesetzten Baugrenzen bis zu 2,0 m überschreiten und sind nur eingeschossig zulässig.

Ausnahmsweise sind auch offene Unterstellplätze (Carports) mit flach geneigtem Pultdach, maximale Dachneigung 23°, anstelle von Garagen zulässig. Konstruktion in Holz oder Stahl.

2.5.2 Dachneigung und Eindeckung

gemäß Regelbeispielen : Bautyp E + D: Satteldach (SD) 38 - 45°,
Pulldach (PD) 15 -33°

Bautyp E + 1: Satteldach (SD) 26 - 35°

kleinteilige Dachelemente, übliche Einfärbung (z.B. Rot- und Grautöne, Erdfarben, jedoch keine Pappschindeln).

Dachbegrünungen bei flachgeneigten Dächern sind zulässig.

Bei Garagen / Nebengebäuden ist die Dachdeckung / Dachneigung des jeweiligen Hauptgebäudes aufzunehmen.

2.5.3 Dachüberstände, Wandhöhen

gemäß Regelbeispielen

bei Bautyp E + 1: Wandhöhe WH_1 max. 6,50 m

bei Bautyp E + D: Wandhöhe WH_2 max. 4,50 m

Dachüberstände: Traufe max. 0,60 m

Ortgang max. 0,30 m

Grenzgaragen: mittlere Wandhöhe maximal 3,40 m

Für die Berechnung der Wandhöhen ist der untere Bezugspunkt die amtlich festgesetzte bzw. natürliche Gelände-OK, der obere Bezugspunkt der Schnittpunkt der Außenwand mit der OK Dachhaut.

2.5.4 Dachaufbauten

sind in Form stehender Dachgauben und Schleppgauben bei einer Dachneigung des Hauptdaches über 30° zulässig (max. Ansichtsfläche je Gaube 2,50 m²). Sie müssen sich nach ihrer Anzahl der Hauptdachfläche unterordnen. Der Abstand vom Rand der Dachgaube zum Ortgang muß mindestens 2,50 m betragen. Zulässig sind ferner Zwerchgiebel (Dacherker) mit einer Breite von max. 1/3 der Gebäudelänge.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind knapp über der Dachfläche oder in der Dachfläche, jedoch neigungsparallel zulässig. Sie müssen sich optisch unterordnen.

Bei Maisonettewohnungen, welche teilweise oder ganz im Dachgeschoß liegen, ist eine Anbindung aller Geschosse an einen durchgehenden Treppenraum gemäß Art. 35 bzw. 36 BayBO oder eine Außentreppe erforderlich (1. baulicher Rettungsweg). Zusätzlich muß zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges, falls dieser nicht durch eine vom ersten Rettungsweg unabhängige bauliche Maßnahme sichergestellt ist, mindestens 1 Fenster je Nutzungseinheit anleiterbar sein.

2.5.5 Grundrißproportion

Hauptgebäude:

Die Gebäude sind als klare, rechteckige Baukörper auszubilden. Die längeren Außenwände (Traufseiten) verlaufen parallel. Das Verhältnis von Gebäudelänge (Traufseite) zu Gebäudebreite (Giebelseite) ist mindestens 1,3:1 auszubilden.

Die Gebäudebreite (Giebelseite) der Hauptgebäude darf maximal 12,0 m betragen.

2.5.6 Außenwerbung

Es sind nur Werbeeinrichtungen zulässig, die nicht verunstalten. Sie dürfen eine Fläche von 1,0 m² nicht überschreiten. Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m² und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten. Leuchtreklame und Reklame aller Art, auch auf Dächern, ist unzulässig.

Außenwerbung im Bereich der Staatsstraße St 2166 ist nicht reflektierend und ohne Beleuchtung auszuführen. Sie bedarf der besonderen Genehmigung.

2.5.7 Einfriedung

Als straßenseitige Einfriedungen sind zulässig:

- Holzzäune, senkrecht gelattet, max. Höhe 1,00 m, Natur oder lasiert.
Sockel max. 0,20 m.

Als seitliche und rückwärtige Einfriedung sind zulässig:

- Maschendrahtzäune, max. Höhe 1,00 m, grün, beidseitig bepflanzt,
Sockel max. 0,20 m
- Holzzäune, wie beschrieben

Die Zäune folgen dem natürlichen Geländeverlauf.

Der Stauraum von 5,0 m Tiefe vor den Garagen ist nicht einzufrieden.

Längs der Staatsstraße 2166 sind die Baugrundstücke ohne Tor geschlossen einzufrieden.

2.6 Verkehrsfläche

Die Verkehrsflächen im Bebauungsplan unterteilen sich gemäß Darstellung in

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigte Bereiche, Spielstraßen, öffentliche Parkflächen)

Die Gestaltung der Verkehrsflächen hat gemäß Regelbeispielen für die Straßenquerschnitte zu erfolgen. Die Garagen / Hofflächen und die Garagenzufahrten der Wohnparzellen sind in versickerungsfähigem Bodenaufbau (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster, etc.) auszuführen. Ein Ausleiten des Oberflächenwassers auf die Straße ist nicht zulässig.

Sichtdreiecke an Straßeneinmündung sind von sichtbehindernden Gebäuden, Bepflanzung und sonstigen Gegenständen, die höher als 1 m über Straßenoberkante reichen, fernzuhalten. Die Sichtdreiecke richten sich nach den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85).

Der öffentliche Straßengrund beschränkt sich im wesentlichen auf die befestigten Straßenflächen. Eventuell erforderliche Böschungen (bei Auftrag bzw. Abtrag) liegen auf Privatgrundstücken und sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

2.7 Grünordnung

2.7.1 Grundlagen und Ziele der Grünordnung

Der Grünordnungsplan (GOPL) ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes „Lindach“ des Marktes Mantel.

Der GOPL setzt nach BauGB § 9 Abs. 1 Nm. 14-16, 20, 22, 25 sowie § 178 die Nutzung der Grünflächen, ihre Behandlung, die verbindliche Anpflanzung privater und öffentlicher Bereiche fest.

Nach § 1a BauGB und Art. 3 und 6 BayNatschG werden durch den GOPL die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft berücksichtigt.

Der GOPL hat das Ziel, den Bebauungsplan unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen und der zukünftigen Nutzung des Wohngebietes unter freiflächengestalterischen und ökologischen Gesichtspunkten zu ergänzen und die dazu notwendige Grünordnung verbindlich festzuschreiben.

Bei der Erarbeitung des Grünordnungsplanes standen folgende Planungsüberlegungen als wesentliche Grundlagen der Grünordnung im Vordergrund:

- Auf den ausgewiesenen Flächen ist nur wenig Gehölzbewuchs vorhanden. Im Bereich der Fl.Nr. 989/1 wird eine nicht standortgerechte Bepflanzung mit Kiefern und Fichten beseitigt.
- Der bisherige Ortsrand ist zur freien Landschaft in weiten Bereichen nur sehr schwach eingegrünt.
- Der künftige Ortsrand wird entlang der Vorflutgräben auf öffentlichem Grund mit standortgerechten Gehölzen eingegrünt.
- Der Versiegelungsgrad wird durch Vorschreiben von versickerungsfähigen Belägen auf öffentlichen und privaten Flächen minimiert.
- Das Baugebiet wird durch Baumpflanzungen in öffentlichen und privaten Flächen gegliedert und durchgrünt.
- Auch Dachbegrünungen dienen diesem Ziel.

2.7.2 Öffentliche Grünflächen

Folgende öffentliche Eingrünungen sind vorgesehen:

- 1) Der Lärmschutzwall entlang der Staatsstraße St 2166 wird mit Hecken entsprechend der Pflanzliste (s. Pkt. 3, Hinweise) dicht bepflanz.
- 2) Als Ortsrandeingrünung erfolgt an der Ostgrenze des Baugebietes auf öffentlichem Grund eine bis zu 5 m breite Heckenpflanzung entlang der Vorflutgräben entsprechend der Pflanzliste (Pkt. 3).
- 3) Im Straßenraum werden an verschiedenen Stellen (Wendeplätze und zwischen öffentlichen Stellplätzen) Einzelbäume zur Gestaltung des Straßenraumes gepflanzt.
- 4) Der Spielplatz an der Südostgrenze des Baugebietes soll mit Einzelbäumen und Hecken entsprechend Pflanzliste eingegrünt werden.

2.7.3 Private Grünflächen

Die nicht überbauten privaten Flächen sind zu begrünen und überwiegend mit den in der Pflanzliste aufgeführten Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten.

Pro 300 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum mit Stammumfang StU 12/14 cm, II. Wuchsordnung oder ein Obstbaum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen.

2.7.4 Fassadenbegrünung

Fassadenbegrünungen mit Kletter- und Schlingpflanzen sind zulässig.

2.7.5 Erhalt der Pflanzen, Verwendung von Tausalz

Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind artgleich zu ersetzen.

Die Pflanzungen im Bereich von Sichtdreiecken sind so zu pflegen, daß durch Bäume und Sträucher keine Sichthindernisse entstehen.

Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten, soweit sie sich auf den nicht überbauten Teilen der Grundstücke befinden.

Auf die Verwendung von Tausalz sollte zum Schutz des Bodens, des Wassers, der Bäume und Sträucher im öffentlichen und privaten Bereich verzichtet werden.

2.8 Geländeänderungen (Aufschüttungen / Abgrabungen), Höhenlage der Gebäude

Der natürliche Geländeverlauf darf durch Aufschüttungen oder Abgrabungen nur um $\pm 0,30$ m verändert werden.

Der Erdgeschoßfußboden (EFOK) darf max. 0,60 cm über der Oberkante der geplanten Erschließungsstraße liegen.

Zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung sind Grundstückszufahrten, Stellplätze und Höfe in wasserdurchlässiger Art zu befestigen (wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Schotterrassen). Befestigte Terrassen sind bis max. 30 m² zulässig.

2.9 Maßnahmen zum Schutz vor Lärmbelästigung

Entlang der Staatsstraße St 2166 ist an der Oberkante der Straßenböschung im Bereich der Parzellen 48, 49, 51, 52 und 53 ein geschütteter Lärmschutzwall (Erdwall) mit einer Höhe von 1,60 m vorgesehen. Der straßenseitige Böschungsfuß muß 1,0 m südöstlich der Grundstücksgrenze von Fl.Nr. 895 liegen.

2.10 Freileitungen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind aus gestalterischen Gründen neue Freileitungen nicht zulässig.

Die 20-KV-Freileitung der OBAG wird innerhalb des Geltungsbereiches abgebaut.

3 Anhang

3.1 Textliche Hinweise

3.1.1 Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.

3.1.2 Die Koten der jeweiligen FOK-E sind im Baugenehmigungsverfahren festzulegen. Es sind vom Bauherrn Geländeschnitte vorzulegen.

3.1.3 Grundwasser:

Für den Bereich des Baugebietes liegen keine konkreten Grundwasserbeobachtungen vor. Es muß zeitweise mit hohem Grundwasserspiegel gerechnet werden, der vorgesehene Kellergeschosse beeinträchtigen kann.

Es wird empfohlen, beim Bau von Kellern die notwendigen Vorkehrungen gegen Wassereinträge bzw. Vernässung des Mauerwerks zu treffen.

3.1.4 Pflanzliste

a) Baumpflanzungen (Einzelbäume im öffentlichen Straßenraum)

Spitzahorn	(Acer platanoides „Cleveland“ Acer platanoides „Deborah“ Acer platanoides „Summershade“)
Hasel	(Corylus avellana)
Esche	(Fraxinus excelsior „Westhofs Glorie“)
Wild Birne	(Pyrus calleryana „Chanticleer“)
Eiche	(Quercus robur)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Winterlinde	(Tilia cordata „Greenspire“ Tilia cordata „Raucho“)
Kaiserlinde	(Tilia vulgaris „Pallida“)

b) Baumpflanzungen (Bäume II. Wuchsordnung für Privatgarten)

Feldahorn	(Acer campestre)
Feuerahorn	(Acer ginnala)
Rotnerviger Ahorn	(Acer rufinerve)
Rotblühende Kastanie	(Aesculus carnea „Briotii“)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Baumhasel	(Corylus colurna)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Zierkirsche	(Prunus spec.)
Scharlach-Eiche	(Quercus coccinea)
Wildapfel	(Malus silvestris“)
Zitterpappel	(Populus tremula)
Wildbirne	(Pyrus communis)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Mehlbeere	(Surbus aria)
Eibe	(Taxus baccata)

sowie verschiedene Obstgehölze als Halb- oder Hochstamm

c) Strauchpflanzung (als Ortsrandeingrünung)

Hasel	(Coryllus avellana)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Faulbaum	(Rhamnus frangula)
Rose	(Ros canina)
Purpurweide	(Salix purpurea)
Salweide	(Salix caprea)
Heckenkirsche	(Lonicera nigra)
Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)
Schw. Holunder	(Sambucus nigra)
Taubenholunder	(Sambucus racemosa)
Gew. Schneeball	(Viburnum opulus)

d) Strauchpflanzung (für Privatgärten)

bei ausreichend Platz (mind. 3 m Breite) alle unter c) genannten Arten sowie verschiedene standortgerechte Blütensträucher, zum Beispiel:

Felsenbirne	(Amelanchier lamarckii)
Erbsenstrauch	(Caragana arborescens)
Blütenhartriegel	(Cornus florida)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Deutzie	(Deutzia magnifica)
Zaubernuß	(Hamamelis spec.)
Bauernjasmin	(Philadelphus coronarius)
Zierkirschen	(Prunus spec.)
Rosen	verschiedene Sorten
Weiden	verschiedene Sorten
Flieder	verschiedene Sorten
Schneeball	verschiedene Sorten

Möglichst keine oder wenig buntlaubige Sorten verwenden.

3.1.5 Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die Untere Denkmal-schutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.

3.1.6 Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich der Markt Mantel zu verständigen.

3.1.7 Elektrische Anlagen, Erdkabel

Bereits eine Annäherung an elektrische Anlagen ist mit Lebensgefahr verbunden. Die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft für Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind zu beachten.

Bäume dürfen nur in einem Abstand von mehr als 2,50 m vom Kabel gepflanzt werden.

3.1.8 Die Erschließungsanlage für die Parzellen 25 – 30 und 32 bis 32 c muß auf Privatgrund durch den Grundstückseigentümer bis zur ausgewiesenen öffentlichen Fläche hergestellt werden.

Die im B-Plan auf Fl.Nr.984 und 989/7 eingezeichneten Privatstraßen entfallen, wenn diese bei Grundstücksänderung (Änderung der Parzellierung) nicht mehr benötigt werden.

3.1.9 Zur Grundwassemeubildung und Entlastung des Entwässerungssystems ist eine Versickerung der unverschmutzten Dachwässer anzustreben. Ein Nachweis über die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist erforderlich.

Um eine sparsame Verwendung von Grund- und Trinkwasser zu erreichen, wird empfohlen, Zisternen für die Gartenbewässerung bzw. Brauchwasserversorgung einzubauen. Die Regenwassernutzung ist zulässig und wird von der Marktgemeinde Mantel gefördert.

3.1.10 Beeinträchtigung durch die St. 2166

Das geplante allgemeine Wohngebiet liegt direkt an einer klassifizierten Staatsstraße. Mögliche Beeinträchtigungen des Wohnwertes durch Immissionen seitens des bestehenden bzw. zu erwartenden Verkehrsaufkommens folgen aus der Standortwahl als einem vom Bauwerber zu vertretenden Verhalten und sind daher entschädigungslos hinzunehmen.

4 Erschließung

4.1 Allgemeines

Das Allgemeine Wohngebiet wird über den Lindachweg und den Drosselweg erschlossen.

Vom Lindachweg zweigt nach Norden die Anliegerstraße 1 ab, die mit einem Wendehammer endet. Um einige Parzellen in der nordöstlichen Ecke des Gebietes erschließen zu können, ist noch die Stichstraße 1 erforderlich, die an die Anliegerstraße 1 angebunden ist. In den Lindachweg mündet gegenüber der Anliegerstraße 1 die Stichstraße 2 ein, über die der Bereich zwischen Lindachweg und Vorflutgraben erschlossen wird.

Der Bereich zwischen dem Vorflutgraben und dem Drosselweg wird über die Anliegerstraße 2 erschlossen, die den Drosselweg mit einer derzeit schon im Bau befindlichen Straße verbindet.

Von dieser Verbindungsspanne abzweigend verläuft noch die Stichstraße 3 nach Norden, über die die Fl.Nr. 984, 985 und 989/7 erschlossen werden. Vom Drosselweg zweigt nach Süden noch die Anliegerstraße 3 ab, die an der Südwestspitze des Gebietes an den Flurbereinigungsweg Fl.Nr. 821/1 angebunden wird.

Für die Anliegerstraßen ist eine Ausbaubreite von 5,50 m geplant, wobei zur Verkehrsberuhigung bepflanzte Parkstände abwechselnd an beiden Straßenseiten eingebaut werden sollen. Die Stichstraßen sind mit einer Breite von 4,00 m vorgesehen (siehe auch Regelquerschnitte).

4.2 Wasserversorgung

Das Allgemeine Wohngebiet wird an die bestehende Wasserversorgungsanlage des Wasserzweckverbandes Mantel-Weiherhammer angeschlossen. Nach Auskunft des Wasserzweckverbandes erlauben das Wasserdargebot und die Druckverhältnisse einen problemlosen Anschluß des geplanten Baugebietes an die vorhandene Wasserversorgungsanlage. Im Lindachweg und im Drosselweg liegen bis zur vorhandenen Bebauung Wasserleitungen DN 100. Diese werden bis zum Ende der jeweiligen geplanten Erschließungsstraße verlängert.

4.3 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des Allgemeinen Wohngebietes ist im Mischsystem vorgesehen.

Im Bauentwurf der Abwasserbeseitigungsanlage Mantel von 1986 ist das geplante Baugebiet bereits in der hydraulischen Berechnung berücksichtigt. Der Anschluß des gesamten Gebietes ist am Sammelkanal vorgesehen, der unter dem Vorflutgraben bis zur Etzenrichter Straße verläuft.

Die erforderlichen Ableitungskanäle für das geplante Gebiet liegen zum überwiegenden Teil im Straßenbereich. Im Bereich der Parzelle 33 liegt der Kanal im Privatgrund (Sicherung durch Dienstbarkeit) und anschließend auf dem gemeindeeigenen Grundstück, auf dem auch der Vorflutgraben verläuft.

4.4 Energieversorgung

Die Stromversorgung des Baugebietes wird durch die Energieversorgung Ostbayern AG (OBAG) gesichert.

Im Bereich südlich des Drosselweges verläuft eine 20 kV-Freileitung über dem geplanten Baugebiet, die unverlegt werden soll.

Sollte durch ein vorgezogenes Bauvorhaben, das vor Abschluß der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt werden soll, die Bereitstellung eines provisorischen Stromanschlusses notwendig werden, so sind die dadurch entstehenden Mehrkosten durch den Verursacher (Bauherren) zu tragen.

5 Erschließungskosten

(einschließlich Baunebenkosten)

5.1 Kanalisation

Mischwasserkanal DN 300 bis 500 900 m	à 650,00	DM	585.000,00
Kanalgrundstücksanschlüsse 50 Stück	à 1.000,00	DM	<u>50.000,00</u>
Summe Kanal		DM	<u>635.000,00</u>

5.2 Wasserversorgung

Innerhalb des Baugebietes Wasserleitung DN 100 1050 m	à 230,00	DM	242.000,00
Wassergrundstücksanschlüsse 50 Stück	à 800,00	DM	<u>40.000,00</u>
Summe Wasserleitung		DM	<u>282.000,00</u>

5.3 Straßenbau

Straßenbreite 4,00 bis 5,50 m 4.000 m ²	à 180,00	DM	<u>720.000,00</u>
Summe Straßenbau		DM	<u>720.000,00</u>

5.4 Grünfläche, Bepflanzung

pauschal		DM	24.000,00
----------	--	----	-----------

5.5 Beleuchtung

30 Stück	à 2.300,00	DM	<u>69.000,00</u>
		DM	<u>1.730.000,00</u>

Die Marktgemeinde Mantel hat mit Marktratsbeschuß Nr. 451 die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB beschlossen, am 12.11.1998.

Der Aufstellungsbeschuß wurde an der Amtstafel des Marktes Mantel gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekanntgemacht, vom 18.06.- 06.07.1999.

Die Anhörung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.12.1999 bis 03.01.2000.

Bekanntmachung hierzu an der Amtstafel des Marktes Mantel vom 02.12.1999 bis 03.01.2000.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB im Rathaus öffentlich aus:
vom 03.04.2000 bis 03.05.2000

Bekanntmachung hierzu an der Amtstafel des Marktes Mantel vom 22.03.2000 bis 04.05.2000.

Der Markt Mantel hat mit Marktratsbeschuß Nr. 752 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen § 3 (2) BauGB den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen am 06.07.2000.

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Neustadt/WN mit Schreiben vom 03.08.2000 gemäß § 10 BauGB zur Genehmigung vorgelegt. Das Landratsamt Neustadt/WN hat keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht. Genehmigung am 07.09.2000.

Markt Mantel
am.....18.08.2000

1. Bürgermeister Wittmann



.....

Bekanntmachungsvermerk

Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplans am 19.10.2000 durch Anschlag an der Amtstafel.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 BauGB ab 19.10.2000 rechtsverbindlich und liegt mit Begründung gemäß § 10 BauGB ab 19.10.2000 beim Markt Mantel öffentlich aus.

Markt Mantel, 19.10.2000



Wittmann
1. Bürgermeister