

INGENIEURBÜRO KRITSCHEL
 Städtebauliche Planungen, Erschließungsplanung
 Gabelsbergerstraße 16 84034 Landshut
 Telefon: 0871/61091 Telefax: 0871/630664



BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

OBERLAUTERBACH - PESTKAPELLE

MARKT PFEFFENHAUSEN
LANDKREIS LANDSHUT
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

Präambel:

Der Markt Pfeffenhausen erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 25 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.06.1961 (GVGl. S. 161) und der Planzeichenverordnung 1990 diesen Bebauungsplan als Satzung.

Feststellung:

- § 1 Der Bebauungsplan in der Fassung vom 22.04.97 ist als Satzung beschlossen.
- § 2 Die Festsetzungen und die abgedruckten örtlichen Bauvorschriften werden nach der Bekanntmachung der Niederlegung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Planungsträger	Markt Pfeffenhausen Marktplatz 3 84076 Pfeffenhausen
Maßstab	Bebauungsplan M 1:1.000 Übersichtslageplan M 1:5.000
Stand	22.04.1997 <i>Kritschel</i>

Bearbeit.	05.11.96	Ba
Geändert		
Anlass:		
§ 4 Abs.1 BauGB	22.04.97	Ba
Projekt Nr.		
B 95-1983		

INHALT

VERFAHRENSHINWEISE

BEGRÜNDUNG

LAGEPLAN MIT
BEBAUUNG, GRÜNORDNUNG
UND FESTSETZUNGEN
M 1 : 1.000

VERFAHRENSHINWEISE:

1. Aufstellungsbeschluß:

Der Marktrat hat in der Sitzung vom 13.06.95 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.06.95 ortsüblich bekanntgemacht.

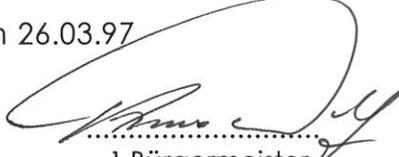
Pfeffenhausen, den 16. März 98


.....
1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Bürger:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 26.03.97 und in der Zeit vom 10.03.97 bis 11.04.97 durchgeführt.

Pfeffenhausen, den 16. März 98


.....
1. Bürgermeister

3. Fachstellenanhörung:

Die Fachstellenanhörung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 10.02.97 bis 14.03.97 durchgeführt.

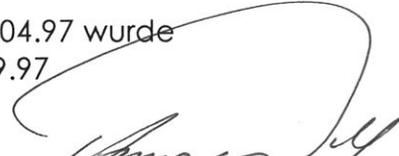
Pfeffenhausen, den 16. März 98


.....
1. Bürgermeister

4. Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.04.97 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.08.97 bis 04.09.97 öffentlich ausgelegt.

Pfeffenhausen, den 16. März 98


.....
1. Bürgermeister

5. Satzung:

Der Marktrat hat mit Beschluß vom 23.09.97 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.

Pfeffenhausen, den 16. März 98


.....
1. Bürgermeister

6. Genehmigung:

Eine Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

Pfeffenhausen, den 08. April 98



7. Inkrafttreten:

Der Bebauungsplan wurde am 09. April 98 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 und 4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Pfeffenhausen, den 09. April 98


.....
1. Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan

„Oberlauterbach - Pestkapelle“

Markt	Pfeffenhausen
Landkreis	Landshut
Regierungsbezirk	Niederbayern
Region 13	Landshut

Planfertiger:

KRITSCHEL

Ingenieurbüro

- Städtebauliche Planungen -

- Erschließungsplanungen -

Gabelsbergerstraße 16

84034 LANDSHUT

Telefon 0871 - 61091

Telefax 0871 - 630664

Landshut, den 22.04.1997

	Seite
I. LAGE UND RAUMBEZIEHUNG	3
II. BAUGEBIETSAUSWEISUNG	3
III. HINWEISE ZUR PLANUNG	4
IV. GELÄNDE- UND BODENVERHÄLTNISSE	5
V. BODENDENKMÄLER	5
VI. VERKEHR	5
VII. LANDSCHAFTSPLANERISCHE MASSNAHMEN - INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLAN -	5
VIII. WASSERWIRTSCHAFT	8
IX. MÜLLBESEITIGUNG	9
X. ENERGIEVERSORGUNG	9
XI. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAUFLÄCHE	10
XII. ERMITTLUNG DER WOHNGEBÄUDE UND DER EINWOHNERZAHLEN INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES	10

I. LAGE UND RAUMBEZIEHUNG:

Der Markt Pfeffenhausen liegt nach dem Regionalplan der Region 13 an einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung.

Innerhalb des Landkreises Landshut liegt das Gemeindegebiet Pfeffenhausen an der nordwestlichen Landkreisgrenze.

Der Ort Pfeffenhausen ist als Kleinzentrum eingestuft. Die regional-planerischen Funktionen des Marktes Pfeffenhausen sind: Gewerbliche Wirtschaft, Landwirtschaft, Versorgungsfunktionen für den Einzugsbereich.

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand von Oberlauterbach, ca. 5 km vom Ortszentrum Pfeffenhausen entfernt.

Die Bebauung entspricht dem Landesentwicklungsprogramm.

II. BAUGEBIETSAUSWEISUNG:

Das ausgewiesene Baugebiet ist im rechtsgültigen Deckblatt Nr. 1 (Änderung E) zum Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Pfeffenhausen enthalten und als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

In der Marktgemeinde Pfeffenhausen soll neben dem Hauptort selbst vor allem in den eigenständigen Ortsteilen Niederhornbach, Pfaffendorf und Oberlauterbach die Siedlungsstruktur erweitert werden.

Neben dem ausgewiesenen Baugebiet Pestkapelle befindet sich in Oberlauterbach ein weiteres Neubaugebiet (Oberlauterbach-Käsleite).

Dieses Baugebiet befindet sich im Besitz der Gemeinde und wird als kostengünstiges Bauland ausschließlich an einheimische Familien bestimmter sozialer Gruppierungen weiter veräußert.

Dieses Baugebiet wird nicht in den allgemein freien Verkauf gebracht und dient somit nicht der allgemeinen Deckung des örtlichen Baulandbedarfes.

Das Baugebiet Käsleite soll den Baulandbedarf für bestimmte soziale Gruppierungen langfristig sicherstellen.

Mit der Ausweisung des Baugebietes „Oberlauterbach-Pestkapelle“ soll allgemein der Baulandbedarf in der Ortschaft abgedeckt werden.

Durch die vorhandene und geplante Erschließung kann das Baugebiet je nach Bedarf in 3 unabhängig von einander gegliederten Bauabschnitten wirtschaftlich realisiert werden.

Dabei handelt es sich um folgende Bereiche:

Parzellen 1 bis 4, 7 bis 13

Parzellen 5, 6, 14 bis 21

Parzellen 22 bis 31.

Mit der Ausweisung des Baugebietes erhält die Ortschaft Oberlauterbach im südöstlichen Bereich ihren endgültigen Abschluß.

III. HINWEISE ZUR PLANUNG:

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Gartenstraße und den Kapellenweg.

Von der Wendepalte in Höhe der Parzelle 13 führt ein Gehweg entlang der bestehenden Grünzone zur Gartenstraße.

Gehwege verbinden den südwestlichen Baugebietsbereich mit dem Baugebiet „Kapellenweg II“.

Durch die geplante Gehwegverbindung zwischen öffentlicher Grünfläche und der Straße Am Birkenholz (zwischen der Fl.Nr. 103/1 und Fl.Nr. 103/3) muß der Bebauungsplan „Kapellenweg II“ durch Deckblatt geändert werden.

Die Erschließungsstraßen sind mit 5,0 m bzw. 4,5 m breiter Fahrbahn und niveaugleich anschließenden Straßenbegleitgrünstreifen vorgesehen. Diese Randstreifen haben je nach Breite multifunktionale Bedeutung zum Begehen, Parken und Bepflanzen mit Einzelbäumen. Eigene Gehwege sind nicht vorgesehen, da die Baugebietsbereiche die Ortsrandbegrenzung darstellen und das Verkehrsaufkommen verhältnismäßig gering sein wird.

Der bestehende Graben entlang der Gartenstraße innerhalb des Baugebietes kommt in einem mindestens 5 m breiten Grünstreifen zu liegen.

Erforderlich sind Verrohrungen im Bereich notwendiger Überfahrten.

Am westlichen Baugebietsrand ist eine öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz ausgewiesen.

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten wird dieser Bereich von der Bebauung freigehalten und stellt eine grünordnerische Vernetzung zwischen Baugebiet „Kapellenweg II“, Baugebiet „Pestkapelle“ und dem angrenzenden Mischwald dar. Da in diesem Siedlungsbereich kein öffentlicher Kinderspielplatz vorhanden ist, wird der Spielplatz innerhalb der Grünfläche errichtet.

Geplant sind 31 freistehende Wohngebäude. Durch die topografischen Gegebenheiten wird sich im westlichen Baugebietsbereich eine Bauweise mit Erdgeschoß und Dachgeschoß (I+D) als Höchstgrenze und im östlichen Baugebietsbereich eine Bauweise mit Untergeschoß und Erdgeschoß (U+I, Hanghaus) als Höchstgrenze ergeben.

Nach dem Bau der Gebäude sind die einzelnen Bauparzellen mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Besonders sorgfältig ist der östliche und südliche Baugebietsrand zur freien Landschaft hin einzugrünen. Hier ist eine Ortsrandeingrünung auf einem öffentlichen Grünstreifen vorgesehen.

Detailplanungen für die Gestaltung der Straßenräume werden im Zuge der Planungen für die Baugebietserschließung erstellt.

Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur in der Ortschaft Oberlauterbach soll einer zu starken baulichen Verdichtung durch eine Begrenzung der Wohneinheiten entgegengewirkt werden.

Aus diesem Grund werden für Einzelhäuser max. 2 WE zugelassen. Die getroffene Festsetzung entspricht den vorhandenen Verhältnissen.

IV. GELÄNDE- UND BODENVERHÄLTNISSE:

Das Baugebiet wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt.

Östlich der Gartenstraße steigt das Baugebiet zum Kapellenweg hin teilweise stark an, während der westliche Baugebietsbereich nur eine leichte Hangneigung aufweist (siehe Höhenlinien).

Genauere Aussagen über die Bodenbeschaffenheit können derzeit nicht gemacht werden und sind gegebenenfalls durch Bodenaufschlüsse zu ermitteln.

V. BODENDENKMÄLER:

Nach dem Stand der Flächennutzungsplanung sind in diesem Bereich keine Bodendenkmäler bekannt.

Die Bauträger und ausführenden Baufirmen sind ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzes, nämlich bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- und Knochenfunde umgehend dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Landshut, zu melden, hinzuweisen.

VI. VERKEHR:

Das Baugebiet wird von keiner überörtlichen Straße berührt. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über bestehende Ortsstraßen bzw. geplante innere Erschließungsstraßen.

**VII. LANDSCHAFTSPFLERISCHE MASSNAHMEN
- INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLAN -:**

Nach § 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB ist die Darstellung bzw. Festsetzung von notwendigen Bepflanzungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderlich (siehe Punkt 13. der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan).

Da das Baugebiet an landschaftsökologisch wertvolle Gebiete angrenzt, sind für die landschaftspflegerischen Maßnahmen grünordnerische Festsetzungen in Form eines integrierten Grünordnungsplanes notwendig.

Neben den vorhandenen und zu erhaltenden Busch- und Baumbeständen werden für die künftige Bebauung Bepflanzungsvorschläge erbracht. Hierbei ist besonders auf die Baugebietsränder zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft Wert zu legen.

Die Eingrünung des Baugebietes erfolgt mit einer dreireihigen Hecke aus heimischen Gehölzen auf einem 6,0 m breiten öffentlichen Grünstreifen. Innerhalb dieses Grünstreifens ist ein Weg zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung anzulegen.

Aus planungstechnischen Gründen wird kein eigener Grünordnungsplan erstellt. Aufgrund der Übersichtlichkeit ist die Grünordnung sowohl planlich wie textlich im Bebauungsplan integriert.

Pflanzgrößen:

Alleebäume:
Bäume:

Hochstämme mit StU 18/20 cm

Großbaum:

Hochstämme mit StU 12/14 cm
Stammbusch mit 250 - 400 cm Höhe

Kleinbaum:

Hochstämme mit StU 8/10 cm
Stammbusch mit 300 - 350 cm Höhe
80 - 150 cm Höhe

Sträucher:

Pflanzliste:

Vorschlag der zu pflanzenden Bäume und Sträucher

a) Alleebäume

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

b) Bäume 1. Wuchsordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Rot-Erle
Alnus incana	Grau-Erle
Betula pendula	Sandbirke
Fagus silvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Populus alba	Silber-Pappel
Populus nigra	Säulen-Pappel
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

c) Bäume 2. Wuchsordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Populus tremula	Zitter-Pappel (Espe)
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus communis	Holz-Birne
Salix caprea	Sal-Weide
Salix daphnoides	Reif-, Schimmel-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

d) Nadelgehölze

Abies alba	Weiß-Tanne
Larix decidua	Lärche
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer, Föhre
Taxus baccata	Eibe

e) Sträucher

<i>Coryllus avellana</i>	Haselnuß
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehdorn
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa majalis</i>	Zimtrose
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Asch-Weide
<i>Salix fragilis</i>	Knack-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide (Korbweide)
<i>Salix viminalis</i>	Flecht-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

f) Klettergehölze

<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Parthenocissus tricuspidate</i>	
„Veitchii“	Selbstklimmer Wein
<i>Polygonum aubertii</i>	Schlingknöterich

g) Für geschnittene Hecken sind folgende Arten zulässig:

<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Taxus baccata</i>	Eibe (Nana)

VIII. WASSERWIRTSCHAFT:

a) Wasserversorgung

Das Baugebiet wird vom Zweckverband zur Wasserversorgung Rottenburger Gruppe ausreichend mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

b) Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Mischsystem über die bestehende Ortskanalisation.

Die Klärung der Abwässer erfolgt in der mechanisch-biologischen Kläranlage in Oberlauterbach (Tauchtropfkörperanlage mit 720 EGW). Sowohl die bestehende Ortskanalisation wie die bestehende Kläranlage können das geplante Baugebiet problemlos aufnehmen.

c) Grundwasser, Hochwasser, Oberflächenwasser

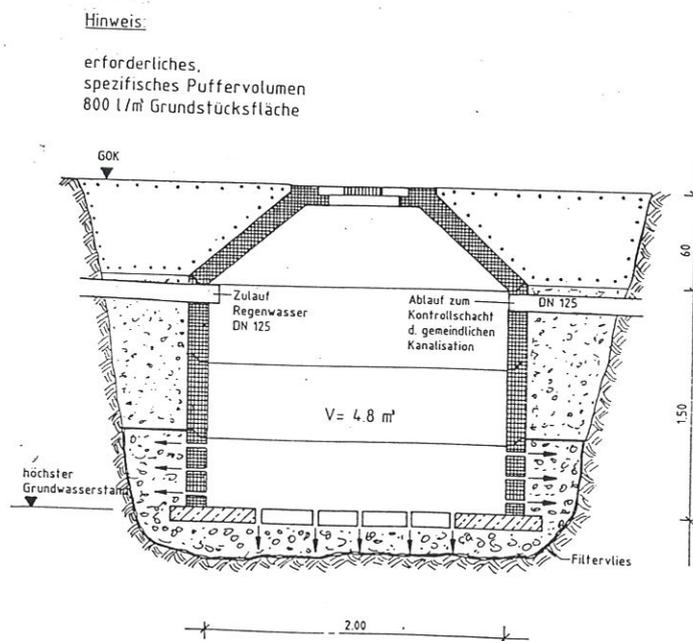
Die Grundwasseroberfläche für die geplante Bebauung liegt ausreichend tief. Es muß dennoch damit gerechnet werden, daß bei der Gründung der Gebäude wasserführende Schichten angeschnitten werden. Entsprechende Vorkehrungen sind bei den einzelnen Bauvorhaben zu treffen.

Zum Schutz gegen Hochwasser sind FOK-Erdgeschoß der Parzellen 6, 16, 18 und 19 mind. 50 cm über die OK-Grabenböschung zu legen.

Empfehlung:

Von den Dachflächen anfallendes Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und über entsprechende Einrichtungen dem Untergrund zuzuführen.

Regelbeispiel - Regenwasserpufferanlage (Zisterne)



IX. MÜLLBESEITIGUNG:

Die Müllbeseitigung erfolgt zentral auf Landkreisebene.

X. ENERGIEVERSORGUNG:

Die elektrische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch die OBAG aus der bestehenden Trafostation Oberlauterbach 1.

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei der Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen. Auskunft über Anordnung und Größe der Einführung erteilt die Bezirksstelle Pfeffenhausen, Egglsruher Straße 29.

Damit sich nach Möglichkeit die Kabelverlegungsarbeiten mit dem Bau der Erschließungsstraßen koordinieren lassen, ist rechtzeitig, d.h. ca. 3 Monate vor Baubeginn, die Bezirksleitung Landshut, Luitpoldstraße 27, zu verständigen.

Werden Gebäude vorzeitig errichtet, läßt sich der Stromanschluß nur provisorisch erstellen. Die Mehrkosten sind vom Veranlasser zu übernehmen.

Hinweis:

Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Läßt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit der OBAG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.

XI. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAUFLÄCHE:

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	ca. 32 350 qm
abzüglich Flächen, die nicht Teile des Erschließungssystems sind	ca. 2 000 qm
<hr/>	
Bruttobaufläche (Neuplanung)	ca. 30 350 qm
abzüglich geplante Straßen, Randstreifen, Parkflächen, öffentliche Grünflächen	ca. 7 750 qm
<hr/>	
Nettobaufläche (Neuplanung)	ca. 22 600 qm
<hr/>	

Der Anteil der öffentlichen Erschließungsflächen beträgt ca. 25 %.

XII. ERMITTLUNG DER WOHNGEBÄUDE UND DER EINWOHNERZAHLEN INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES:

31 Einzelhäuser = ca. 31 WE
 31 WE x 3 = ca. 93 Einwohner

Wohndichte:

$$\frac{93 \text{ Einwohner}}{3,03 \text{ ha Bruttobaufläche (Neuplanung)}} = \text{ca. } 31 \text{ E/ha}$$