

E. BEGRÜNDUNG

1. Bebauung und Erschließung

Der Teil A des Bebauungsplanes ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, der in diesem Bereich eine durchgrünte Wohnbaufläche vorsieht.

Im Teil B sind die Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Die Ausweisung des Wohngebietes dient der Deckung des vorhandenen Wohnbedarfs.

Das Gebiet liegt im Nordosten des Ortsteiles Rachelsbach.

Es bildet einen Teil des endgültigen nordöstlichen Ortsrandes.

Die Zufahrt zum Baugebiet erfolgt von der bestehenden Kreisstraße ND 10. Bei der künftigen Tieferlegung der B 300 erhalten die Ortsteile Rachelsbach und Waidhofen eine höhenfreie Verbindung mit einem Anschlussknoten. Insofern ist das Baugebiet sehr gut an den inner- und überörtlichen Verkehr angeschlossen.

Die Haupteerschließungsstraße A dient in erster Linie dem Anschluss der bestehenden westlichen Neubaugebiete an die Kreisstraße und den Hauptort.

Sie soll für den Linienbusverkehr geeignet sein und auch noch Verkehr aus künftigen südlich anschließenden Baugebieten aufnehmen können. Die Straße ist mit beidseitigen Grün- und Parkstreifen sowie Fußwegen vorgesehen.

Die Erschließungsstraßen B und C sind ebenfalls Verbindungen zu den angrenzenden Baugebieten. Wegen des deutlich geringeren Verkehrsaufkommens sollen sie jedoch als "gemischte Verkehrsfläche" hergestellt werden; dabei sollen bei einer Gesamtbreite von ca. 7,5 m nur 4,0 m asphaltiert werden.

Die Randstreifen dienen dem Parken und Ausweichen. Sie sollen in befahrbarer, aber begrünter Form hergestellt werden; d. h. in Schotterrasen, Rasenpflaster oder Rasensteinen.

Innerhalb dieser Randstreifen soll auch das Niederschlagswasser aus den befestigten Straßenflächen versickert werden.

Die Gebäudezufahrten und Garagenstandorte sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt; dies ist bei der Gestaltung der Randstreifen zu berücksichtigen.

Es ist eine Bebauung mit 24 Wohngebäuden (davon maximal 6 Doppelhaushälften) vorgesehen.

Zur landschaftstypischen Gebäudegestaltung sind festgesetzt:

- rote mittelsteile Ziegeldächer
- Außenwände hell verputzt oder mit Holzverbretterung
- rechteckiger Gebäudegrundriss.

2. Landschaft und Grünordnung

Das Gelände des Baugebietes ist nahezu eben. Es steigt nach Südwesten bei einer Länge von 200 m von 410 m auf 414 m ü NN an.

Baum- oder Strauchbestände sind nicht vorhanden.

Die Ziele der Grünordnung sind:

1. Durchgrünung

Innerhalb der Baugrundstücke ist eine Mindestbepflanzung mit heimischen Laubgehölzen festgesetzt.

2. Straßengrün

Entlang der Haupteinfahrungsstraße sind auf durchgehenden Grünstreifen Straßenbäume vorgesehen.

3. Ortsrandeingrünung

Der geplante Lärmschutzwall sowie die öffentliche Grünfläche am nordöstlichen Gebietsrand sollen dicht mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

4. Reduzierung der Versiegelung

Die befestigten Flächen sollen auf ein Minimum reduziert werden; d. h. Flächen zum Parken oder Ausweichen sind in begrünter, versickerungsfähiger Form herzustellen.

Von den dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsgrünflächen werden nur ungefähr 3 450 m² versiegelt, ca. 3 150 m² werden versickerungsfähig mit Schotterrasen oder Rasensteinen hergestellt.

5. Ausgleichsfläche (Teil B)

Über die im Teil A des Bebauungsplanes festgesetzten Naturschutzmaßnahmen hinaus ist ein zusätzlicher Ausgleich zu schaffen.

Dazu wird die Fl.Nr. 237, Gemarkung Wangen, mit 2 856 m² ökologisch aufgewertet:

Im nördlichen Teil wird eine Bepflanzung mit Eichen und Kiefern durchgeführt und im südlichen Teil ein Sandmagerrasenstandort geschaffen.

3. Lärmschutz

In der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftrags- Nr. A11625 / 2001-PT vom 07.05.2001 der Firma UTP Umwelt- Technik und Planungs GmbH, Altomünster sind die zu erwartenden Geräuschpegel an der geplanten Wohnbebauung infolge des Straßenverkehrslärmes der Bundesstraße B 300 und der Kreisstraße Kr ND 10 rechnerisch ermittelt worden.

Die an der B 300 im Rahmen ihres Ausbaues geplanten, aktiven Lärmschutzmaßnahmen tragen zu maßgeblichen Geräuschminderungen bei. Dabei wird zwischen der B 300 und dem Baugebiet ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von ca. 6,50 m über der Oberkante der geplanten Fahrbahn errichtet. Die Mindesthöhen (m ü. NN) sind in der Bebauungsplanzeichnung dargestellt.

Zusätzlich sind schutzbedürftige Räume durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (Grundrissorientierungen) zu schützen. So sind Fenster an den Gebäuden Nr. 1 und Nrn. 17 bis 24 zur Belüftung von Schlaf-, Kinder- und Ruhezimmer zu Außenfassaden zu orientieren, an denen zur Nachtzeit keine Überschreitungen des geltenden Immissionsgrenzwertes der Verkehrslärmschutzverordnung zu verzeichnen sind.

Gegebenenfalls kann auf passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, mechanische Lüftungseinrichtungen etc.) zurückgegriffen werden, die im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens zu dimensionieren sind. Außerdem sind die Außenbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Vorbauten) der schutzbedürftigen Räume so auszulegen, dass die Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" vom November 1989 bezüglich der erforderlichen Schalldämm-Maße erfüllt sind.

4. Wasserversorgung

Die Versorgung mit Brauch- und Trinkwasser wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Paartalgruppe durchgeführt.

5. Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist, wenn möglich, auf den Grundstücken zu versickern.

6. Stromversorgung

Die Stromversorgung wird von den Isar-Amperwerken (IAW) durchgeführt. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz angeschlossen.

Am südwestlichen Gebietsrand ist eine Transformatorenstation vorgesehen.

7. Flächen

Die Gesamtfläche im Geltungsbereich (Teil A) beträgt: 23 589 m²

davon sind

1. 24 Baugrundstücke Durchschnitt 567 m ²	13 605 m ²
2. Verkehrsflächen mit Verkehrsgrünflächen	6 607 m ²
3. Öffentliche Grünflächen	3 377 m ²

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke:

Gemarkung Waidhofen

vollständig: 195

teilweise: 191, 192, 192/2, 193, 194, 196, 198/1, 225/1

Gemarkung Diepoltshofen

teilweise: 250/20, 250/21, 250/22, 250/23

Die Ausgleichsfläche (Teil B), Fl.Nr. 237,

Gemarkung Wangen, umfasst

2 856 m²

8. Kosten

Für die Herstellung der Verkehrs- und Grünflächen, für die Wasserversorgung, die Abwasserbeseitigung und die Beleuchtung wird ein Betrag von ca. 1,3 Mio DM geschätzt.

Die Finanzierung ist durch Haushaltsmittel der Gemeinde gesichert.

9. Einwohner

Bei 24 Baugrundstücken sind ca. 80 - 90 Bewohner im Gebiet zu erwarten. Entsprechend dem Landesdurchschnitt besuchen davon 3 Kinder einen Kindergarten und 6 Kinder die Volksschule.

B. ZEICHENLEGENDE

a) für die

1.

2.

3. GR

4. GF

5. I

6.

7.

8.

9.

10.

11.

12. 35°

13.

14.

15.

16.

17.

18.

19.

20.

b) für die

21.

22.

23.