



GEMEINDE HAIMING

LANDKREIS : ALTÖTTING
REG. BEZIRK : OBERBAYERN

BEBAUUNGSPLAN NR.7

„INNSTRASSE“

BEGRÜNDUNG

ENTWURFSVERFASSER :

ARCHITEKTURBÜRO
W.u.M. BRODMANN
KLOSTERGASSE 6
84524 NEUÖTTING
TEL.0 86 71/202 05, FAX 718 63

DATUM: 03. 11. 1993

GEÄNDERT: 03/02/1994

GEÄNDERT: 16/10/1997

1. E R L Ä U T E R U N G

1.1. Vorbemerkungen

Der Gemeinderat von Haiming hat in seiner Sitzung am 09. September 1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Innstraße" im Sinne von § 30 Abs. 2 BauGB für die Flurnummern 841/2, 841/1 und 790 beschlossen.

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen. Der Gemeinderat von Haiming hat in seiner Sitzung am 09.09.1993 beschlossen, das Gewerbegebiet in ein allgemeines Wohngebiet umzuwandeln. Das Änderungsverfahren wird eingeleitet.

Die Bebauungsplanänderung vom 16.10.1997 beinhaltet die Verschiebung der Straßeneinfahrt des Sallerweges in die Innstraße. Die Verschiebung um 3 m nach Osten wurde notwendig, um die erforderlichen Mindestabstände der Bebauung zur 110-KV-Freileitung der Bayernwerk AG zu gewährleisten. (Die Innwerk AG als Vorbesitzerin der Freileitung gab geringere Mindestabstände an.) Im Weiteren wurde aufgrund der Grundstücksgröße der Parzelle 5 ein Doppelhaus anstelle des ursprünglichen Einzelhauses geplant. Im Zuge dieser Änderungen wurde auch die Flurnummer 841 sowie die Restfläche der Flurnummer 841/1 in den Geltungsbereich einbezogen.

1.2 Ziele und Planungskonzept

Verkehr und Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes "Innstraße" erfolgt von der Innstraße aus in nördlicher Richtung. Die Erschließungsstraße Sallerweg ist mit einer Straßenbreite von 4,50 m vorgesehen und endet nach ca. 95 m mit einem Umkehrplatz, der mit einem Außenradius von $R = 8,00$ m geplant ist.

Begleitend zur Erschließungsstraße sind 2,00 m breite Längsparkplätze und Grünstreifen geplant.

Die Einmündung der Erschließungsstraße in die Innstraße wird mit Kurvenradien $R = 8,00$ m ausgebaut. Das Sichtfeld erhält die Schenkellänge von 30,00 m und eine Haltesichtweite von 3,00 m, gemessen vom Rand der übergeordneten Straße.

Gebäude, Gestaltung, Grünordnung

Die Gebäude auf den Parzellen Nr. 1 - 6 sind mit max. 2 Vollgeschossen (2. Vollgeschoß = Dachgeschoß) zu erstellen.

Die Parzellen Nr. 7 - 14 sind zwingend mit zweigeschossigen Häusern zu bebauen.

Die 2,00 m breiten Längsparkplätze entlang der Erschließungsstraße "Sallerweg" werden mit einer Grüninsel abgegrenzt, in die jeweils ein Baum zu pflanzen ist.

Es ist darauf zu achten, daß gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundflächen Pflanzungen von Bäumen mit mehr als 2,00 m Höhe ein Abstand von 4,00 m einzuhalten ist (siehe AGBGB, Art. 48).

Im Bebauungsplan ist der Zaunverlauf auf den privaten Grundstücksflächen markiert. Der Zaunverlauf ist gegenüber der öffentlichen Erschließungsstraße um 0,50 m zurückversetzt bzw. der Zaun soll in die Bepflanzung miteinbezogen werden.

Parzellengröße (insgesamt 13 Grundstücke)

Allgemeines Wohngebiet

Haustyp II

(mit Doppelgarage)

Parzelle Nr. 1	440 m ²
Nr. 2	360 m ²
Nr. 3	780 m ²
Nr. 4	770 m ²
Nr. 5	440 m ²
Nr. 6	370 m ²
	<hr/>
	3.160 m ²
	=====

Haustyp II

Parzelle Nr. 7	400 m ²
Nr. 8	350 m ²
Nr. 9	290 m ²
Nr. 10	290 m ²
Nr. 11	290 m ²
Nr. 12	290 m ²
Nr. 13	290 m ²
Nr. 14	290 m ²
	<hr/>
	2.490 m ²
	=====

2. FLÄCHEN- UND ERSCHLIESSUNGSÜBERSICHT

2.1 Flächen und Nutzung

Art der Nutzung §§ 1 ff. BauNVO	Geschoßzahl	GRZ	GFZ	Nettofläche der Bereiche	Anzahl der Gebäude
WA	II	0,40	0,80	3.160 m ²	6
WA	II	0,40	0,80	2.490 m ²	8
					14 Stück

Summe

Nettowoohnbauland	5.650 m ²	86,79 %
Verkehrsflächen für innere Erschließung (öffentl. und private Straßenfläche, öffentl. Parkplatz)	790 m ²	12,14 %
Öffentliche Grünfläche	70 m ²	1,07 %
	6.510 m ²	100 %
Durchschnittliche Nettogrundstückgröße im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes	404,0 m ²	

Doppelgaragen mit Stellplätzen im WA:	6 Stück
Einzelgaragen mit Stellplätzen im WA:	8 Stück
Voraussichtliche Einwohnerzahl im WA:	ca. 50 E
Bruttowohndichte im WA:	70 Einwohner je ha Bruttowoohnbauland
Nettowoohndichte im WA:	85 Einwohner je ha Nettowoohnbauland

2.2 Erschließung

Lage:

Angrenzende Grundstücke Fl. Nr. 86/1; 790/3; 87; 790; 96/1;
Größe: 13.200 m²
Geländeverhältnisse: Ebenes
Bodenverhältnisse: ca. 20 - 40 cm Humus, anschließend Lehm-Kiesgemisch in unterschiedlicher Stärke. In der Regel spätestens ab Frosttiefe Kies.

Verkehrerschließung:

Straßenanschluß: Von der Innstraße erfolgt der Straßenanschluß.

Innere Erschließung:

Bezeichnung	öffentliche Straßenfläche		öffentliche Parkplätze		öffentliche Grünfläche	private Straßenfläche	
	Breite m	Fläche qm	Breite m	Fläche qm	qm	Breite m	Fläche qm
Sallerweg	4,50	375	2,00	55	55		
Umkehrplatz	ø 16,00	185			15		
Privatweg zur Parzelle 1 u. 2 mit Umkehrplatz						3,00	175
		560 qm =====		55 qm =====	70 qm =====		175 qm =====

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch die zentrale Wasserversorgung der Inn-Salzach-Gruppe Niedergottsau sichergestellt.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt mit einer bestehenden Kanalisation im Trennsystem.

Kläranlage

Die Gemeinde Haiming besitzt eine biologisch-mechanische Kläranlage.

Niederschlagswasser

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Straßenflächen wird in einen geplanten Regenwasserkanal oder in öffentliche Sickerschächte geleitet.

Das Oberflächenwasser der privaten Grundstück ist über Sickerschächte auf dem eigenen Grundstück in den Untergrund zu versickern.

Stromversorgung

Diese erfolgt durch die OBAG Traunreut - Baubezirk Neuötting.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis Altötting.