

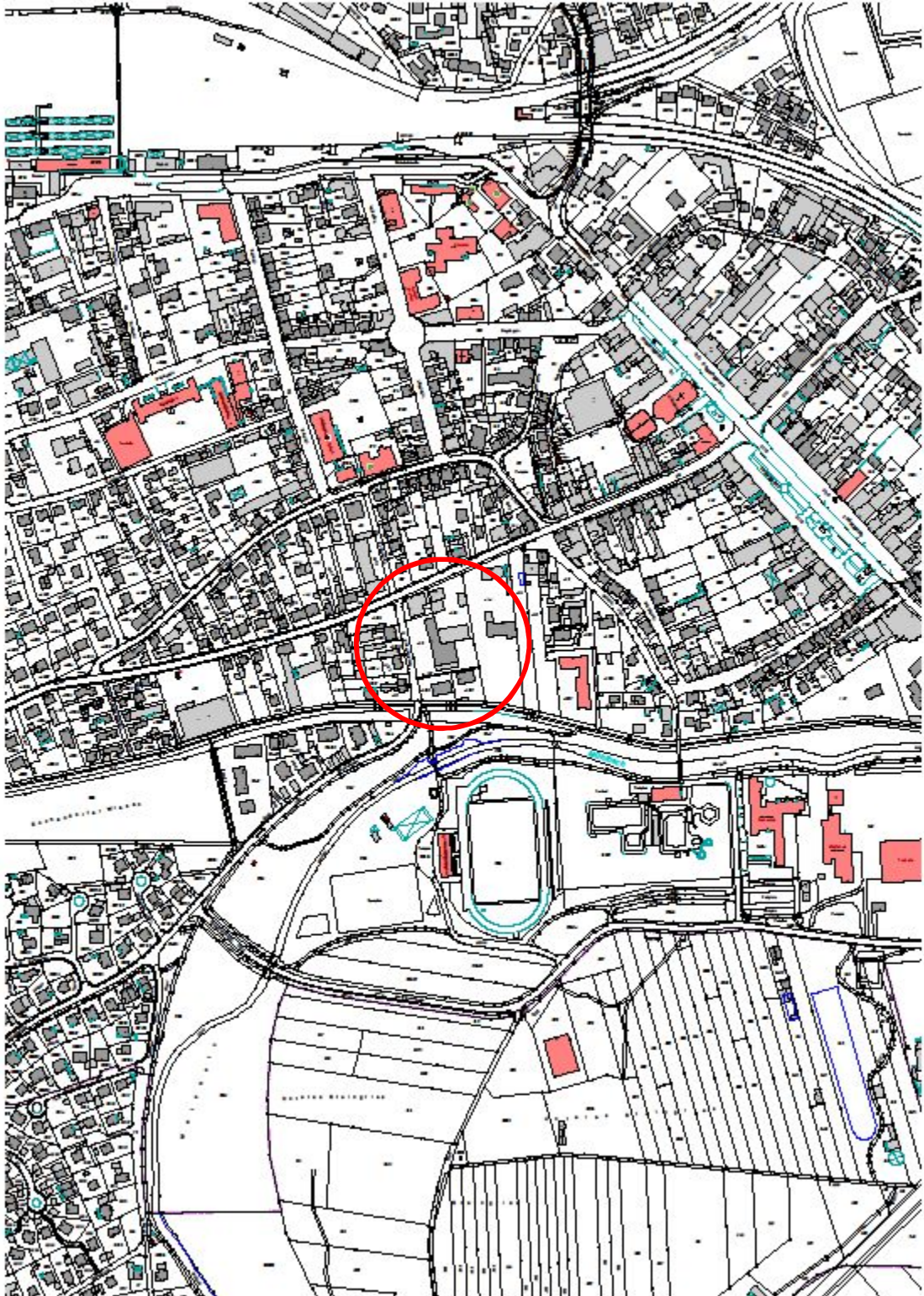
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
„AN DER DR.-ZACHER-STRASSE“

STADT PLATTLING
LANDKREIS DEGGENDORF
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

FASSUNG VOM 22.01.2018



1. ÜBERSICHTSKARTEN 1/5000 und 1/200





2. Anlass, Zweck und Ziel der Planung

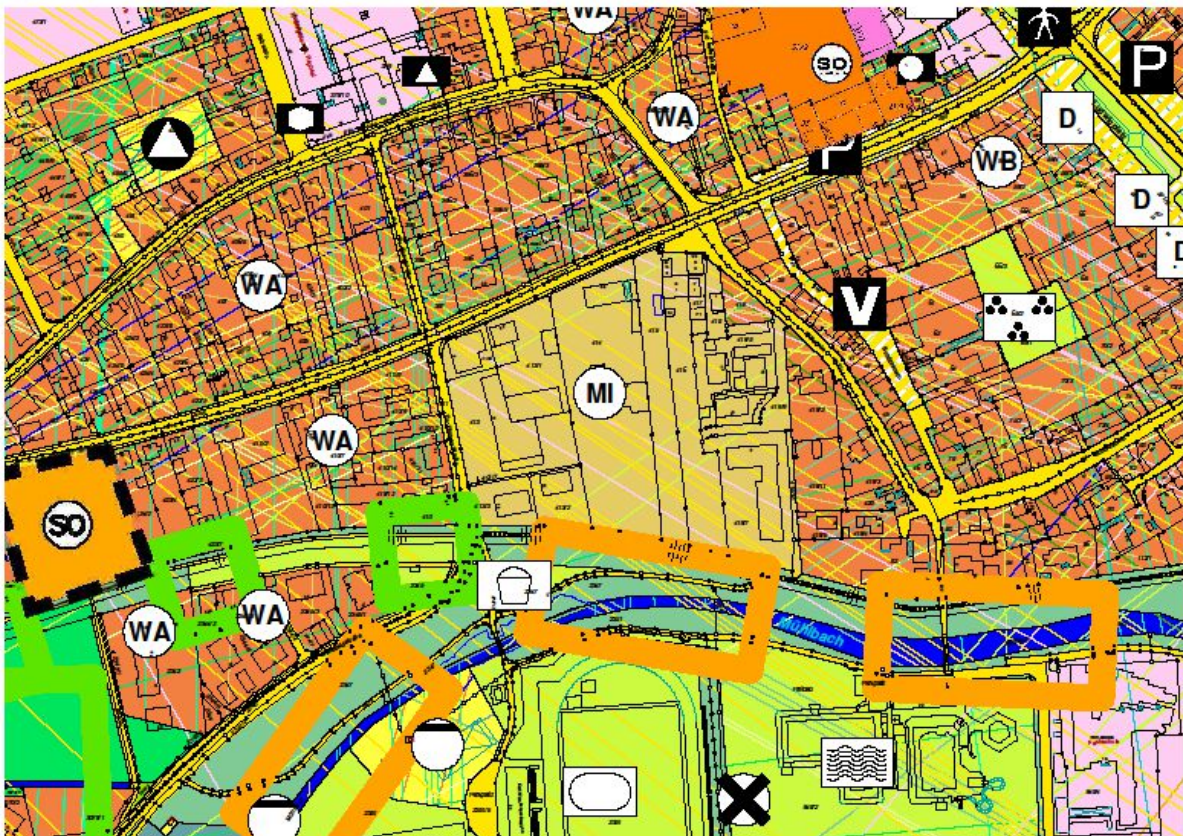
Die Stadt Plattling hat am 23.10.2017 beschlossen, den Bebauungsplan „Dr. Zacher-Straße“ aufzustellen. Anlass der Planung ist eine einheitliche Nutzung der Fläche als Wohnareal und eine attraktive innerstädtische Wohnbebauung zu ermöglichen. Zusätzlich für die Bebauung zu einer Stärkung der Innenstadt. Es entstehen 52 Wohnungen.

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.-Nr. 413; 413/2; 413/4; 413/7 der Gemarkung Plattling mit einer Gesamtgröße von 4.752 qm. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit einer Grundfläche von < 20.000 qm.

2.1 PLANUNGSKONZEPT

Das zu beplanende Gebiet wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Plattling derzeit als MI „An der Dr. Zacher-Straße“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird von der Stadt Plattling im Wege der Fortschreibung angepasst und das Plangebiet zukünftig als WA ausgewiesen.



2.2 STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die geplanten Baukörper an der Ecke Dr. Zacher-Straße und Landauer Str. sind traufseitig zur Dr. Zacher-Straße orientiert. Weitere Baukörper sind in Richtung Karl-Weinberger-Stadion nach Süden gerichtet. Durch diese Bebauung wird das Wohnareal an der gegenüberliegenden Straßenseite der Dr. Zacher-Straße fortgesetzt und ersetzt die jetzigen Nutzungen in diesen Industriebereich. Die einzelnen Flurstücke werden als eine zusammenhängende Wohnanlage zusammengefasst. Für dieses Bauvorhaben wird die Niederlassung eines Fliesenhandels und einer Autowerkstatt weggerissen. Zudem müssen weitere Anlagen weichen. Die Fläche des Geltungsbereiches ist momentan nahezu komplett versiegelt.

Entlang der Straßen wird der Geh- und Radweg verbreitert, zudem wird ein Straßenbegleitgrün angelegt, um den Übergang von öffentlichen zum privaten Bereich darzustellen. Dieser Grünstreifen wird dann als private Grünfläche um alle Baukörper weitergeführt und lässt die jetzigen Asphaltflächen verschwinden.

Weiter wird die private Grünfläche mit mehreren Laubbäumen bepflanzt, welche die Grenzen der einzelnen Bauelemente verkörpern sollen. Zudem wird die Fläche durch die Bäume aufgelockert und verliert ihre Eintönigkeit. Gemeinschaftsplätze, kleine Spielplätze und Ruheplätze dienen der Aufenthaltsqualität der Bewohner.

Parkflächen werden in entsprechend großer Anzahl als Tiefgaragen unterhalb der Wohnanlage platziert, um genügend Parkplätze für die Wohnungen zur Verfügung zu stellen und um keine Grünflächenareale zu verlieren. Zusätzlich entstehen jedoch auch oberirdische Parkflächen für Besucher und Bewohner.

3. Beschreibung des Plangebietes

3.1 LAGE IM ORTSZUSAMMENHANG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im südlichen Stadtende der Stadt Plattling in der Nähe des Karl-Weinberger-Stadion. Es handelt sich um ein teilweise bebautes, fast vollständig versiegeltes Eckgrundstück an der Landauer Str. und der Dr. Zacher-Straße. Die jetzigen Nutzungen auf den Grundstücken werden abgebrochen.

3.2 GELÄNDE

Das Gelände im Geltungsbereich liegt auf einem großflächigen Plateau mit ca. einer Höhe von ca. 320 über NN. Erst Richtung Karl-Weinberger-Stadion und Plattlinger Mühlbach fällt das Gelände leicht ab.

3.3 ERSCHLIESSUNG

Verkehrerschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Dr. Zacher-Straße in zwei verschiedenen private Tiefgarageneinfahrten sowie im südlichen Bereich zu oberirdischen Parkflächen.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das örtliche Kanalnetz.

Oberflächenwasserentsorgung

Anfallendes nicht verschmutztes Niederschlagswasser wird ebenfalls dem örtlichen Kanalnetz zugeführt.

Wasserversorgung

Eine in Qualität und Quantität ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser erfolgt über das bestehende städtische Wasserleitungsnetz.

Telekommunikationsnetz

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Die Herstellung von Neuanschlüssen ist mit der Deutschen Telekom abzustimmen.

Stromversorgung

Der Anschluss an das Stromnetz ist über Erdkabel und in Abstimmung mit der E.ON AG auszuführen.

Müllbeseitigung

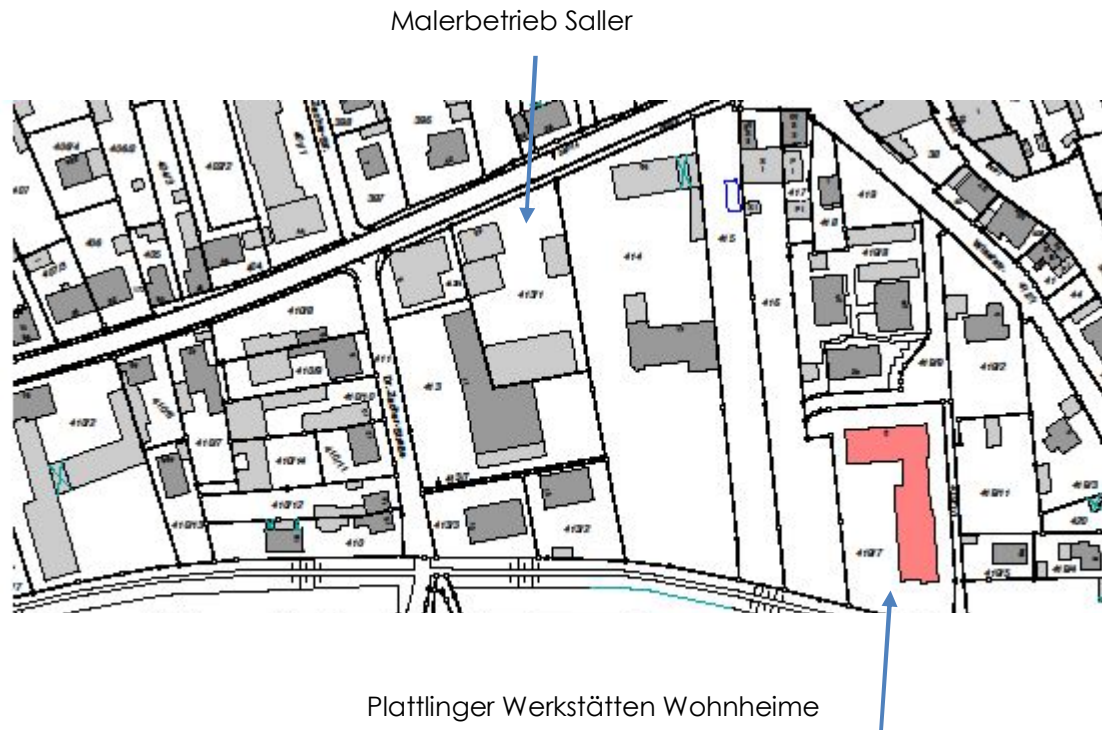
Die Müllbeseitigung wird zentral durch den ZAW Donau-Wald durchgeführt.

Immissionsschutz

Im Flächennutzungsplan wird das zu beplanende Baugebiet derzeit als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird von der Stadt Plattling im Wege der Fortschreibung angepasst und das Plangebiet zukünftig als WA ausgewiesen.

Das vorhandene Mischgebiet beinhaltet kein immissionsträchtiges Gewerbe und ist mehr durch Wohnbebauungen geprägt. Es befinden sich dort die Plattlinger Werkstätten Wohnheime der Lebenshilfe Deggendorf e.V. sowie ein Malergeschäft. In diesem Zusammenhang wird auf den Paragraph 34 3a 1 BauGB hingewiesen.

Des weiteren wird das Gebiet von allgemeinen Wohngebieten umschlossen. Die Bebauung führt durch das Vorhandensein dieser allgemeinen Wohngebiete zu keiner Verschlechterung der Situation, durch den Wegfall der vollständig versiegelten Fläche wird das gesamte Areal deutlich aufgewertet.



Stellplätze

Die Stellplätze werden entsprechend dem Stellplatznachweis in notwendiger Anzahl ausgeführt und in die Tiefgarage verlegt. Zusätzlich entstehen oberirdische Parkflächen für Besucher und Bewohner. Insgesamt entstehen innerhalb des Geltungsbereiches 87 ober- und unterirdische Stellplätze, davon 73 in der Tiefgarage.

Brandschutz

Die Grundversorgung mit Löschwasser muss im Zuge des Verfahrens durch die Freiwillige Feuerwehr geklärt werden.

4. Textliche Festsetzungen

Siehe beiliegendem zeichnerischen Bebauungsplan.

5. Verfahren

Siehe beiliegendem zeichnerischen Bebauungsplan.

6. Textliche Hinweise

6.1 MELDE- UND SICHERUNGSPFLICHT BEIM AUFFINDEN VON BODENDENKMÄLERN

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Deggendorf gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DschG unterliegen. Diese Bestimmungen lauten:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6.2 WASSERHAUSHALT

Es wird empfohlen das Niederschlagswasser in geeigneten Behältern (mind. 5 m³ / Parzelle) zu sammeln und zur Gartenbewässerung bzw. WC-Spülung zu verwenden. Der Überlauf kann soweit möglich versickern bzw. in den vorhandenen Mischwasserkanal geleitet werden.

6.3 DER VERLAUF DES URGELÄNDES

Der Verlauf des Urgeländes und die Geländeänderungen sind im Eingabeplan darzustellen.

6.4 ABFALLSTOFFE

Abfallstoffe sind in dichten Abfallbehältern bis zur Abfuhr durch den AWW zwischenzulagern.

6.5 FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind – wenn möglich – unter öffentlichen Fahrbahnen oder nicht bepflanzten Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind

einzuhalten. Die jeweiligen Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen.

6.6 BODENBEARBEITUNG / SCHUTZ DES OBERBODENS

Der anstehende Oberboden ist, soweit zur Anlage der Grünflächen benötigt, zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Der abzufahrende Boden ist ordnungsgemäß zu deponieren.

6.7 ENERGIEVERSORGUNG

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist dem zuständigen E.ON-Kundencenter rechtzeitig zu melden.

6.8 BRANDSCHUTZ

Löschwasserentnahmestellen in Form von Hydranten sind in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet verfügbar.