

B E B A U U N G S P L A N

G E R Z E N

"A N D E R R E S E N Ö D S T R A S S E "

M A S S T A B 1 : 1 0 0 ;

A N M E R K U N G E N Z U M P L A N .

- 1. Die Planunterlagen entsprechen dem Stand der Vermessung vom Jahre 1963.
- 2. Die Ergänzungen des Baubestandes (ohne Messungsgenauigkeit) erfolgten durch Baumeister Hans Schiederer in Gerzen, Vilsbiburgerstrasse 44.

Gerzen, den 12. Juni 1966

HANS SCHIEDERER  
 BAUMEISTER - ING.  
 8 3 1 1 G E R Z E N  
 VILSBIBURGER STR. 44 - TEL. 08744 / 316

Der Planfertiger:

*Hans Schiederer*  
 .....

G E M E I N D E      G E R Z E N

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan " A n d e r   R e s e n ö d s t r a s s e "

Das Baugebiet an der Resenödstrasse wurde von der Gemeinde Gerzen als Wohnbaufläche ausgewiesen. Ein Flächennutzungsplan liegt in der Gemeinde Gerzen noch nicht vor. Das zu erschließende Siedlungsgebiet grenzt an den Ortskern an und stellt eine Verbindung mit der bestehenden Siedlung Brunnad her.

Ferner soll den bereits vorhandenen und noch entstehenden Wohnbaubedürfnissen in der Gemeinde durch die Ausweisung eines Wohnbaugebietes Rechnung getragen werden. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird die geordnete bauliche Entwicklung in der Gemeinde gewährleistet. Der Bebauungsplan bildet vor allem die Grundlage für die städtebauliche Beurteilung der Baugesuche und der Bodenordnung.

Die Gemeinde Gerzen kommt damit einer der vordringlichsten, der kommunalen Selbstverwaltung zur Pflicht gemachten Aufgabe nach.

1. Geländeverhältnisse:

Das Baugebiet liegt im Westen der Hofmark Gerzen und steigt nach Westen leicht an.

Die Bodenbeschaffenheit ist Lehmboden mit Kiesvorkommen in etwa 2 m Tiefe. Die Humusschicht ist ca 30 cm stark.

2. Erschließung:

Für die Erschließung des Baugebietes an der Resenödstrasse sind im Siedlungsgebiet selbst ca 300 m Strassen mit einer Breite von 5,0 m und 4 Erweiterungen für Wendepunkte der Stichstrassen mit einer Fläche von 4 x 200 qm herzustellen. Ferner muß die vorbeiführende Resenödstrasse von bisher 3,50 m Breite auf 7,0 m Breite ausgebaut werden. Die übrige Strassenbreite von 3,0 m ist zum Ausbau von Gehsteigen vorgesehen.

Geplant ist, die neuen Ortsstrassen als Kiesstrassen anzulegen und sie nach Abschluß der Bautätigkeit mit einer Schwarzdecke zu versehen. Die Gesamtstrassenbaukosten werden sich auf ca 60.000,-- DM belaufen. Die Herstellung der Erschließungsstrassen als Kiesstrassen allein wird sich auf ca 32.000,-- DM belaufen. Im vorgenannten Betrag ist der Erwerb der Strassenflächen, wie er nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes vorgeschrieben ist, mit ca 12.000,-- DM enthalten.

Die Trinkwasserversorgung des neuen Baugebietes erfolgt als Übergangslösung bis zur zentralen Wasserversorgung aus der Wasserleitung der Gemeinde. Die Leistungsfähigkeit und Ergiebigkeit der vorhandenen Wasserleitung reichen auch für die Versorgung der Bevölkerung im neuen Siedlungsgebiet aus. Von der in der Resenödstrasse vorbeiführenden Hauptleitung brauchen nur die Anschlußleitungen in den Stichstrassen gelegt werden. Die Kosten hierfür betragen ca 10.000,-- DM.

Das Baugebiet "an der Resenödstrasse" kann gefällmäßig über die im angrenzenden Siedlungsgebiet "Brunnad" angelegten Abwasserleitungen entwässert werden. Das Abwasser soll über letztgenanntes Siedlungsgebiet dem Sammelkanal und der zentralen Klärgrube, dessen Bau 1967 geplant ist, zugeführt werden. Über diese Möglichkeit hat sich das Ing.-Büro Schwarz in Rott a. Inn gutachtlich geäußert (siehe Schreiben vom 28.4.65). Von diesem Ing. Büro wurde auch der Gesamtkanalisationsplan gefertigt und die Planung für die Erstellung der zentralen Klärgrube übertragen. Mit dem Baubeginn der zentralen Kläranlage kann also im nächsten Jahr gerechnet werden.

Die Stromversorgung des neuen Siedlungsgebietes dürfte keine Schwierigkeiten bereiten. Nach Rücksprache bei der Energieversorgung Ostbayern AG, Hauptstelle Landshut, kann die Versorgung bedenkenlos und ohne besondere Schwierigkeiten erfolgen. Für die Herstellung der Strassenbeleuchtung für das Baugebiet "an der Resenödstrasse" ist ein Betrag von 3.000,-- DM veranschlagt. Dieser eingeplante Betrag reicht nach Erklärung der Obag für die vorgesehenen Brennstellen aus.

Die Kosten der Gesamterschließung dieses Siedlungsgebietes werden voraussichtlich betragen:

a) Strassenherstellung (ohne Schwarzdecke)	ca 32.000,-- DM
b) Erweiterung der Wasserversorgung	ca 10.000,-- DM
c) Erweiterung der Abwasserleitungen	ca 40.000,-- DM
d) Strassenbeleuchtung	ca 3.000,-- DM
<hr/>	
zusammen	85.000,-- DM

Von diesem Betrag sind für Erschließungsanlagen im Sinne des Bundesbaugesetzes ca 35.000,-- DM (mit Teerung der Ortsstrassen 73.000,-- DM) aufzuwenden. Hiervon haben die Bauwerber 9/10 und die Gemeinde 1/10 zu übernehmen. Der auf die Gemeinde entfallende Anteil wird im außerordentlichen Haushalt eingeplant. Die Kosten der Erweiterung der Wasserversorgung und der Abwasserleitungen regeln sich nach den noch auszuarbeitenden gemeindlichen Satzungen.

3. Bebauung:

Im Baugebiet "An der Resenödstrasse" sind 22 Gebäude mit je 2 Vollgeschossen und 8 Gebäude mit je einem Vollgeschoß vorgesehen. Die Art und der Umfang der geplanten Bebauung ist ausführlich auf dem Bebauungsplanentwurf vorgetragen. Von einer Wiederholung wurde deshalb abgesehen.

Nach Auflage des Wasserwirtschaftsamtes werden vorerst nur die mit + gekennzeichneten 10 Parzellen für die Bebauung freigegeben. Die übrige Bebauung kann erst erfolgen, wenn die Teilwasserversorgung und die Abwasserbeseitigung endgültig geklärt sind.

Gerzen, den 11. Nov. 1966

*Hellmair*  
.....  
1. Bürgermeister



WEITERE FESTSETZUNGEN

- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung:
  - 1.11 Allg. Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
  - 1.12 bei 1 Vollgeschoß: Grundflächenzahl 0,4 ) gem. § 17  
Geschoßflächenzahl 0,4 ) BauNVO
  - 1.13 bei 2 Vollgeschoßen: Grundflächenzahl 0,4 ) gem. § 17  
Geschoßflächenzahl 0,7 ) BauNVO
  
- 1.2 Bauweise: offen
- 1.3 Mindestgröße der Grundstücke: 600 qm
- 1.4 Firstrichtung: Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2,34 - 2,35.
- 1.5 Gestaltung der baulichen Anlagen:
  - 1.51 zu 2,34 Dachform: Satteldach 20 - 28°  
Kniestock: unzulässig  
Sockelhöhe: nicht über 0,50 m  
Dachgauben: unzulässig  
Traufenhöhe: nicht über 3,50 m
  - 1.52 zu 2.35 Dachform: Satteldach 20 - 28°  
Kniestock: unzulässig  
Sockelhöhe: nicht über 0,50 m  
Dachgauben: unzulässig  
Traufenhöhe: nicht über 6,50 m
  - 1.53 zu 2.36 Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.
  - 1.55 Dacheindeckung: Material: Flachpfannen oder Wellplatten  
Farbe: d'braun engobiert  
Ortgang: mind. 20 cm, höchst. 40 cm Überstand.  
Traufe: mind. 50 cm, höchst. 80 cm Überstand.
  - 1.56 Einfriedungen: a) an Strassen und Wegen:  
Art: Holzlatten-, Hanichelraun oder Hecke  
Höhe: Höchst. 1,10 m über Strassenoberkante.  
Ausführung: Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante. Sockelhöhe höchstens 15 cm über Gehsteig, bzw. Strassenoberkante.  
Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz.  
  
b) Zwischenzäune auf den Grundstücken:  
Art: Drahtmaschenzäune  
Höhe: bis 1,20 m  
Ausführung: mit Sockel bis 15 cm Höhe möglich.

