

Die Gemeinde Eiselfing hat durch den Kauf des Grundstückes Fl.Nr. 326/7 Gemarkung Bachmehring den ersten Schritt getan, um dem Wunsch besonders vieler junger ortsansässiger Familien entgegenzukommen, die hier ein Grundstück erwerben und ein Haus bauen wollen.

Um dieses Gebiet ortsplanerisch zu ordnen und um für die künftige Bebauung klare Richtlinien zu schaffen, hat der Gemeinderat beschlossen, für dieses Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Außerdem sollen die im Südwesten angrenzenden Grundstücke, die vor ca. 10 Jahren mit Hallen bebaut wurden, bzw. zur Bebauung anstehen, mit einbezogen werden, um hier eine notwendige Grünordnung als Satzung festzulegen.

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus der 1. Fassung des Flächennutzungsplanes vom 25.11.1982 entwickelt, der den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes im Norden als Mischgebiet und im Süden als Gewerbegebiet ausweist.

Die Planung geht von dem Grundgedanken aus, der in der vorgezogenen Bürgerbeteiligung Bestätigung fand, daß möglichst freistehende Einzelhäuser gewünscht sind, die Grundstücke nicht allzu groß und daher erschwinglich sind, daß aber vereinzelt auch Doppelhäuser möglich sein sollen. Außerdem soll entlang der Kreisstraßen verstärkt nichtstörenden Betrieben die Möglichkeit gegeben werden, sich anzusiedeln.

Die Trennung vom Mischgebiet zum Gewerbegebiet bildet der gemeindliche Bauhof, der durch seine Ost-West-Stellung, seine Orientierung nach Süden und durch eine dichte Bepflanzung im Norden, einen Schutz für die anliegende Wohnbebauung bildet. Die Erschließungsstraße im Mischgebiet ist ohne Gehsteig geplant, es soll eine Wohnstraße sein, an den Stellen wo sie knickt bietet sie durch eine kleine Erweiterung mit einem Baum Abwechslung, die Zäune sind zurückgesetzt, so daß keine harte Trennung zwischen privater Grünfläche und öffentlicher Straßenfläche entsteht. Im nördlichen Teil bildet der öffentliche Grünstreifen mit den Bäumen, die Erweiterung des Straßenraumes, einen kleinen Mittelpunkt des Mischgebietes; der schmale Wohnweg von 3m, der nur als Zufahrt für wenige Garagen dient, ist mit Pflasterung auszuführen, damit er sich klar von der allgemeinen Fahrspur abhebt.

Auf eine enge Festsetzung der Baukörper und Garagen wurde verzichtet, die Baugrenzen wurden, wo möglich, weit gefaßt, wichtig erscheint die Auflockerung, und hier besonders die Auflockerung des Ortsrandes durch die abwechselnde Firstrichtung. Auch in der Gebäudehöhe soll eine vertretbare Freizügigkeit bestehen, wobei die Bebauung am Ortsrand im Westen etwas niedriger und zum Ort hin etwas höher erfolgen soll. Lediglich im Nordosten, in unmittelbarer Nachbarschaft zu höheren Gebäuden und im tiefsten Teil des Planungsgebietes sind die Häuser auf 2 volle Geschoße festgesetzt.

Ein Kinderspielplatz wurde nicht vorgesehen, da zum einen für die Kleinen zum Spielen private Hausgärten vorhanden sind, und zum anderen für die Größeren in der Nähe des Planungsgebietes ein Sportplatz zur Verfügung steht.

Im südlichen Teil des Mischgebietes schließt sich an die Erschließungsstraße ein öffentlicher Grünstreifen an, um für eine eventuelle spätere Erweiterung des Baugebietes die Zufahrt zu sichern.

An Kosten für die Erschließung des Planungsgebietes fallen für die Gemeinde nur die Kosten für den Straßenbau an. Für den Kanal und die Wasserversorgung werden die Herstellungskosten voll auf die Anlieger umgelegt.

Kosten für Straßenbau:	Grunderwerb	ca. 250 000.-
	Herstellungsk.	ca. 300 000.-
	Straßenbeleuchtung	20 000.-

		570 000.-

Davon hat die Gemeinde einen Anteil von 10%, also ca. 57 000.- zu tragen.

Kosten für Folgeeinrichtungen, wie z. B. eine Erweiterung der Schule oder des Kindergartens fallen für die Gemeinde durch die Ausweisung des Baugebietes nicht an.

Aufgestellt am 10.10.84

LUDWIG LAN
DIPL. ING. ARCHITEKT
HAUPTSTRASSE 6
8091 ALTEISELFING
TELEFON 08071 / 20 49

Der Bürgermeister:

Forstner