

Baumaßnahme:

Bebauungsplan Sondergebiet
„Tiny-House-Park am Bad“
Bauleitplanverfahren

Bauort:

Fl.-Nr. 1180
Gemarkung Mitterteich
95666 Mitterteich

Bauherr:

SEZI Homes GmbH & Co. KG
Oberer Marktplatz 4
95666 Mitterteich

Vorhabens-/Projektbeschreibung

Der Bauherr, der als alleiniger Vorhabenträger auftritt, ist für die innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet „Tiny House Park am Bad“ betroffenen Fläche, Fl.-Nr. 1180, Gemarkung Mitterteich, aufgrund eines notariellen Vertrages über das Grundstück Verfügungsbefugt.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes beabsichtigt der Bauwerber die Realisierung eines Tiny House Park in Form von Tiny Häusern.



Dipl. -Ing. TU Architekt Rüdiger Reichenberger

geprüfter und anerkannter Bausachverständiger

Hierbei werden 4 Häuser in Form von 4,11 x 6,05 m (2 Personen) und 6 Häuser in Form von 4,30 x 7,00 m (4 Personen) realisiert. Dazu kommt ein Tiny House 4,11 x 6,05 m, das als Verwaltungsgebäude realisiert wird.

In der Mitte des Bebauungsplanes zieht sich von Ost nach West eine ca. 40,00 m lange und zwischen 8,00 m und 10,00 m breite definierte öffentlich genutzte Fläche durch.

Die einzelnen Flächen sind mit wasserdurchlässigem Material befestigt.

Darauf befindet sich im Westen ein ca. 8,00 x 9,00 m großer Grillplatz, auf dem nach Bedarf ein Grill aufgestellt werden kann.

Daran schließt sich im Osten ein Kinderspielplatz an, auf dem auf einer offenen Fläche verschiedene Spielgeräte fest aufgestellt werden.

Im weiteren Verlauf schließt sich dann der Performance-Platz als ebene, runde ca. 9,00 m große Fläche an. Abschließend erhält er eine viertelrunde, kleine Tribüne aus Betonstufen, ca. 3 Stufen á 15 cm hoch.

Ziel der Planung ist es einen Tiny House Park zu errichten, der als Ferienwohnungen/Freizeitgelände für Urlauber im Stiftland, sowie für auswärtige Arbeitskräfte, die während der Woche im Stiftland tätig sind, dient. Damit können die angrenzenden Freizeiteinrichtungen ergänzt werden und der Tourismus gestärkt werden. Zudem soll die neue Wohnform des „Tiny Houses“/Leben auf kleinsten Raum aufmerksam gemacht und attraktiv präsentiert werden.

Der gewählte Standort liegt an der westlichen Stadtgrenze mitten im Sportpark der Stadt Mitterteich.

Neben dem Freibad befinden sich in unmittelbarer Nähe die städtische Eishalle, eine Tennishalle, freie Tennisplätze, sowie ein Sportplatz mit 400 m Rundlaufbahn.

Das Grundstück selbst wird direkt von der Ortsstraße „Am Bad“ erschlossen. Darüber hinaus ist die Stadt Mitterteich sowohl über ein Fuß- und Radwegenetz bzw. einer Bundesstraße (B15) in diesem Bereich direkt angebunden. Gleichzeitig mündet die Autobahnausfahrt „Mitterteich Nord“ der A93 in kurzer Entfernung in die B15.

Innerhalb des „Tiny House Parks“ werden die notwendigen Erschließungswege und Parkmöglichkeiten geschaffen. Sämtliche Parkplätze, Zufahrtswege, Zugänge usw. werden mit einer wassergebundenen Oberfläche (keine Versiegelung, alles wasserdurchlässig) ausgestattet. Die übrigen Flächen werden begrünt.

Die einzelnen kleinen Gebäude werden auf Punktfundamente gestellt und besitzen zur OK Terrain eine Höhe von ca. 50 cm. Damit wird gewährleistet, dass auf dem Gelände keine künstlichen Barrieren für eventuell anfallenden Starkregen geschaffen werden. Die evtl. anfallenden Wassermengen können ungehindert in den auf der Nord-Ost-Seite befindlichen Graben abfließen. Dieser wird in seiner jetzigen Form komplett erhalten.

Dipl. -Ing. TU Architekt Rüdiger Reichenberger

geprüfter und anerkannter Bausachverständiger

Als Entwässerung gilt sowohl für die einzelnen Häuser, als auch für das Gelände selbst Trennsystem (Schmutzwasser-, Oberflächenwasserkanal). Diese werden an den öffentlichen Entwässerungseinrichtungen in der angrenzenden Ortsstraße angeschlossen. Die Versorgung des „Tiny House Parks“ mit Trinkwasser erfolgt ebenfalls mit Anschluss an die öffentliche Wasserleitung in der angrenzenden Ortsstraße. Für die Wärmeversorgung ist der Anschluss an der in den städtischen Grundstücken, Fl.-Nr. 1179 und 1178 – Gemarkung Mitterteich liegenden Nahwärmeleitung einer Biogasanlage vorgesehen.

Mit dem Stromlieferanten (EON Weiden) und der Telekom haben bereits Ortstermine stattgefunden. Die Erschließung werden die Versorgungsträger selber übernehmen.

Die im Grundstück dinglich gesicherte Entwässerungsleitung für den angrenzenden Parkplatz der Stadt Mitterteich, Fl.-Nr. 1181, wird durch die Erschließung und Bebauung nicht beeinträchtigt.

Bei den einzelnen Häusern in Holzkonstruktion handelt es sich um Kuben, die mit einem flach geneigten Satteldach ausgestattet sind. Im Inneren befinden sich Koch-, Ess- und Wohnbereich. Bei den kleinen Häusern Du/WC/Waschbecken und Schlafraum, bei den großen Häusern Du/Waschbecken, separates WC, sowie 2 Schlafräume.

Die Anlage ist so ausgelegt, dass im Süd-Osten der Parkplatz liegt und die Häuser zu Fuß zu erreichen sind.

Zur Planung selbst ist zu vermerken, dass sowohl die notwendigen Abstandsflächen zu den Nachbarn als auch innerhalb der bebauten Flächen eingehalten werden (Brandschutz).

Das gesamte zu beplanende Grundstück wird auf der Süd-Ost und auf der Süd-West-Seite komplett mit einer neu zu pflanzenden Hecke von den Nachbarn abgegrenzt.

Die vorhandenen großen Büsche auf der Nord-Ost-Seite des Grundstücks werden insgesamt erhalten. Gleiches gilt für den vorhandenen Graben. Die Nord-West-Seite des Grundstücks wird von großen Büschen, sowie hohen Bäumen begrenzt. Diese werden auch uneingeschränkt belassen.



Mit den vorhandenen Grünflächen und der geplanten Begrünung können naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen geschaffen werden.

Als zeitlicher Ablauf der Bebauung ist vorgesehen, nach der kompletten Erschließung im 1. Bauabschnitt 5-8 Häuser zu realisieren.

Aufgestellt: RR/pm
Mitterteich, den 22.08.2024/18.09.2024/20.11.2024
