

BEBAUUNGSPLAN **ARBING**

GEMEINDE: REISCHACH
LANDKREIS: ALTÖTTING
REGIERUNGSBEZIRK: OBERBAYERN

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS:

- 1.0 ERLÄUTERUNGSBERICHT
- 1.1 ZUSAMMENHANG ZUR ÜBERGEORDNETEN PLANUNG
- 1.2 ZIELE UND PLANUNGSKONZEPT
- 2.0 FLÄCHEN- ERSCHLIESSUNGS- UND KOSTEN-ÜBERSICHT
- 2.1 FLÄCHEN UND NUTZUNG
- 2.2 ERSCHLIESSUNG
- 2.3 KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

FLURNUMMERN IM BEBAUUNGSPLAN : 1507, 1509, 1514, 1525, 1526,

ING.-BÜRO DIPL.-ING. **P. KESSLER**
COPLAN GMBH

8330 EGGENFELDEN, SCHELLENBRUCKSTR. TEL (08721) 3075
8358 VILSHOFEN, KAPUZINERSTR 21 TELEFON (08541) 6150

EGGENFELDEN DEN 26.07.1982

R. Müller

1.0 ERLÄUTERUNGSBERICHT

1.1 ZUSAMMENHANG ZUR ÜBERGEORDNETEN PLANUNG

Für den Ort Arbing im nordwestlichen Bereich des Gemeindegebietes von Reischach liegt ein Flächen-nutzungsplan, gefertigt vom Ingenieurbüro Hauptmann, als Entwurfsfassung vor; die geplante Baufläche ist hierin mit der größeren Teilfläche als Ortsabrundungs-bereich gekennzeichnet. Die gewachsene Struktur des Ortes ist noch wesentlich durch die Landwirtschaft geprägt, sodaß auch der geplante Erweiterungsbereich als "Dörfliches Mischgebiet MD" ausgewiesen wird. Im Rahmen dieser Nutzung sind auch die beiden Handwerksbetriebe sowie der Geräteschuppen für landwirtschaftliche Maschinen möglich.

1.2 ZIELE UND PLANUNGSKONZEPT

Die geplanten Gebäude werden im wesentlichen durch geschwungene Siedlungsstraßenerschlossen, die im Süden als auch im Norden an eine bestehende Gemeindestraße angebunden ist. Im Norden bietet sich ein kurzer Stich zur Erschließung von drei Grundstücken an. Quer durch das Baugebiet verläuft ein Fußweg, der teilweise als Zufahrt für weitere Grundstücke gedacht ist, außerdem sollen dort Kanal und Wasser verlegt werden.

Im Kreuzungsbereich zwischen Fußweg und Erschließungsstraße ist ein kleiner öffentlicher Aufweitungsbereich vorgesehen, der mit einer Baumgruppe und evtl. mit Sitzbänken gestaltet werden soll.

Die gestalterisch dem Ortsbild entsprechende Maschinen-Unterstellhalle bildet weiterhin den südlichen Ortsrand und wird über die bereits bestehende Kieszufahrt erschlossen.

Entsprechend den Festsetzungen sind entlang der Erschließungsstraße Baum- und Strauchgruppen vorgesehen, ebenso ist eine angemessene Durchgrünung zwischen den Grundstücken sowie am neuen Ortsrand vorgesehen.

Der für die Entsorgung des Baugebietes notwendige Klärteich wird in einem fast verlandeten Teich mit bestehendem Baumbestand ausgewiesen.

Die Anweisung des Baugebietes-Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates Reischach erfolgte am 02.06.1981 - wird wegen des Bedarfs der einheimischen Bevölkerung an Bauplätzen zur Verhinderung der Abwanderung aus dem Gemeindegebiet erforderlich.

<u>Parzellengrößen in m²</u>		<u>(ca. - Werte)</u>	
Parzelle		Parzelle	Parzelle
1	790 m ²	8	890 m ²
2	850 m ²	9	880 m ²
3	800 m ²	10	2250 m ²
4	1060 m ²	11	780 m ²
5	1000 m ²	12	840 m ²
6	890 m ²	13	730 m ²
7	810 m ²	14	770 m ²
			15
			760 m ²
			16
			1000 m ²
			17
			900 m ²
			18
			780 m ²
			19
			740 m ²
			20
			700 m ²
			21
			650 m ²
			22
			1000 m ²
			Landwirtschaftliche Unterstellhalle
			490 m ²

20 FLÄCHEN- ERSCHLIESSUNGS- UND KOSTENÜBERSICHT

2.1 FLÄCHEN UND NUTZUNG

Art der Nutzung §§ 1 ff. Bau NVO	Geschoß- zahl	GRZ	GFZ	Nettofläche der Bereiche	Anzahl Wohnungen
MD (Dorfgebiet)	E + D	0,20	0,30	*6.200 m ²	7
MD (Dorfgebiet)	E + ID	0,20	0,35	*5.470 m ²	7
MD (Dorfgebiet)	E + U	0,20	0,40	*8.200 m ²	8
				490 m ²	22 + Halle
Nettobauland				20.360 m ²	88,1 %
Öffentliche Grün- und Freiflächen				200 m ²	0,9 %
verkehrsflächen für innere Erschließung				2.540 m ²	11,0 %
Bruttobauland				23.100 m ²	100 %
Durchschnittliche Grundstücksgröße * ohne Landwirtschaftliche Unterstellhalle				* 903 m ²	
Doppelgaragen:		22			
PKW-Stellplätze privat:		44			
Voraussichtliche Einwohnerzahl ca. 77					

22 ERSCHLIESSUNG

Lage: Am südlichen Ortsrand

Angrenzende Baugebiete/Flurstücke: 1507; 1507/2; 1509; 1513; 1514; 1517; 1525; 1526; 1534; 1634; 1695

Größe: 2,31 ha

Geländeverhältnisse: Gelände nach Osten fallend

Bodenverhältnisse: Lehmboden, sandig mit Humus-Überdeckung

Verkehrerschließung:

Straßenanschluß: Gemeindestraßen im Norden und Süden
Bestehend über:

Innere Erschließung: (Teer): 170,0 m x 5,0 m = 850 m²
(Neubau): 35,0 m x 3,5 m = 120 m²

Fuß- und Wohnwege: (Pflaster): Aufweitungsbereich mit
35,0 m x 3,5 m Wohnweg, sowie
Wendeplatz 550 m²
20,0 m x 3,5 m Wohnweg mit
Wendeplatz 240 m²

(Kies): 15,0 m x 3,5 m = 50 m²
Landwirtschaftliche Zufahrt
25,0 x 3,5 m = 90 m²
Landwirtschaftliche Zufahrt
550 m² Zufahrt zur landw. Unter-
stellhalle
45,0 m x 2,0 m = 90 m² Fußweg

Anschluß an öffentliches Verkehrsmittel: Postbus vom Ort

Wasserversorgung:

Zentrale Wasserversorgung: z.Zt. in Planung

Zeitpunkt: Fertigstellung vor Bezugsfertigkeit
der Gebäude

Träger: Gemeinde Reischach

22 ERSCHLIESSUNG (FORTSETZUNG)

Wasserentsorgung:

Zentrale Kanalisation: Mischsystem

Zeitpunkt: geplant bei Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen

Träger: Gemeinde Reischach

Typ der zentralen Kläranlage: Klärteich mit Vorklärbecken und Schönungsteich

Zeitpunkt:

Träger: Gemeinde Reischach

Einzelkläranlagen und Versitzgruben nach DIN 4261: nicht vorgesehen

Energieversorgung:

Strom: OBAG

Gas: --

Abfallbeseitigung:

Landkreis Altötting

Gemeindebedarfseinrichtungen im Baugebiet:

Öffentlicher Bereich im Nord-Osten des Baugebietes mit Bepflanzung, sowie im Aufweitungsbereich mit Sitzbänken

23 KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

	Kosten DM	Einnahmen
<u>2.3.1 Fahrbahnen und Gehwege</u>		
<u>Herstellungskosten:</u>		
Grunderwerb für ..2.450... m ² á DM ..30,--	73.500,--	
Folgende Maßnahmen für Freilegungsarbeiten:		
.....		
<u>Herstellung der Fahrbahnen:</u>		
170... m in ..5,0... m Breite á DM ..300,--	51.000,--	
.35... m in ..3,5... m Breite á DM ..270,--	9.450,--	
<u>Herstellung der Wohnwege und Wendeplätze:</u> (Pflaster)		
790 m ² á DM 50,--	39.500,--	
<u>Herstellung der Landwirtschaftlichen Zufahrten</u> (Kies)		
690 m ² á DM 20,--	13.800,--	
<u>Beleuchtung:</u>		
.....7..... Einheiten á DM 2.000,--	14.000,--	
Erschließungsbeitrag:		181.125,--
90 % der obengenannten Kosten		
<u>2.3.2 Öffentliche Wege und Plätze</u>		
<u>Grün- und Freiflächen</u>		
<u>Herstellungskosten:</u>		
Grunderwerb für ..200... m ² á DM30,--	6.000,--	
Folgende Maßnahmen für Freilegungsarbeiten:		
.....		
..... m ² befahrbare öffentliche Bereiche (Wege und Plätze á DM		
..90... m ² Fußwege nicht befahr- bar á DM20,--	1.800,--	
..200... m ² öffentliches Grün als Rasenfläche á DM30,--	6.000,--	
..... m ² öffentliches Straßenbe- gleitgrün (Pflanzinseln mit Befestigung) á DM		
..... m ² Spielplätze bzw. son- stige Gemeinschafts- anlagen á DM		
Erschließungsbeitrag:		12.420,--
90 % der obengenannten Kosten		
Übertrag:		215.050,-- 193.545,--

2.3 KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT (FORTSETZUNG)

	Kosten DM	Einnahmen DM
Übertrag:	215.050,--	193.545,--
<u>2.3.3 Wasserversorgung</u>		
<u>Herstellungskosten:</u>		
... m neuer Hauptstrang á DM		
... Stck. Hausanschlüsse á DM		
Änderung - Erweiterung - der Wasserver- sorgungsanlage durch folgende Maßnahmen:		
Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß DM ergibt bei An- schlüssen		
(Leitungsführung noch nicht bekannt, ebenso Lage des neuen Brunnens).		
<u>2.3.4 Wasserentsorgung (Mischsystem)</u>		
<u>Herstellungskosten:</u>		
300 m neuer Hauptsammler á DM ..470,--..	141.000,--	
..22 Stck. Hausanschlüsse á DM ..900,--..	19.800,--	
Änderung - Erweiterung - der zentralen Anlage (Kläranlage) durch folgende Maß- nahmen:		
* Anschlußbeitrag laut Satzung pro Anschluß DM, ergibt bei Anschlüssen ..(noch nicht bekannt).....		
<u>2.3.5 Sonstige Kosten</u>		
(Kosten für Kanal außerhalb des Baugebietes sowie für den Klärteich sind noch nicht bekannt).		
Übertrag:	375.850,--	193.545,--

23 KOSTEN- UND FINANZIERÜBERSICHT (FORTSETZUNG)

	Kosten DM	Einnahmen DM
Übertrag:	375.850,-	193.545,-
<u>2.3.6 Nachfolgelasten</u>		
Verwaltungseinrichtungen:		
Schulische Einrichtungen:		
Gemeinbedarfseinrichtungen:		
Öffentliches Verkehrsnetz:		

Voraussichtliche Kosten/Einnahmen:	375.850,-	193.545,-
Investitionskosten der Gemeinde: (Kosten abzüglich Einnahmen)	182.305,-	
Erschließungskosten je m ² Nettobauland	9,51 DM	*

*
(Ohne Klärteich und Wasserversorgung)

Eggenfelden, den 26 07 1982

Ort, Tag

Reischach

Ort, Tag

30. Juli 1982



.....
Der Entwurfsverfasser

.....
1. Bürgermeister