

# BEBAUUNGSPLAN

ARBING NR. 2

"AN DER WALDBERGER STRASSE"

GEMEINDE : REISCHACH  
LANDKREIS : ALTÖTTING  
REGIERUNGSBEZIRK : OBERBAYERN

## B E G R Ü N D U N G

### INHALTSVERZEICHNIS:

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

FLURNUMMERN IM BEBAUUNGSPLAN : 1647/4, 1647/5, 1647/6,  
1647/7, 1634

## 1.0 ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 1.1 ZUSAMMENHANG ZUR ÜBERGEORDNETEN PLANUNG

Das Plangebiet liegt im Süden des Ortes Arbing im Anschluß an das bestehende Baugebiet Nr.1 (Mischgebiet) zwischen der Kreisstraße AÖ 32 und der Waldberger Straße.

Der Flächennutzungsplan wurde für das geplante Baugebiet bereits ergänzt und von der Regierung von Oberbayern als WA (Allgemeines Wohngebiet) genehmigt. (Bescheid vom 15.01.1992, Az.: 421-4621-AÖ-17-1(91)).

Die gesamte geplante Fläche wurde von der Gemeinde Reischach erworben und soll Arbinger Bürgern als Baugrund zur Verfügung stehen, mit einem Bauzwang von 5 Jahren.

## 1.2 ZIELE UND PLANUNGSKONZEPT

### Erschließung und Bebauung.

Das Verkehrsaufkommen aus dem Baugebiet wird über die bestehende Gemeindestraße (Waldberger Straße) hin zur Kreisstraße AÖ 32 abgeleitet. Zusätzlich soll ein Gehweg entlang der vier geplanten Baugrundstücke errichtet werden. Wegen der Ortseingangssituation wurde für die Parzellen 1, 2 und 3 die Firstrichtung Süd-West festgelegt, um so breite Hausfronten zu vermeiden. Ebenfalls soll durch die Festsetzung E+D (II Vollgeschoße) hohe Gebäudekörper vermieden werden. Parzelle 4 liegt an einem auslaufenden Hangrücken und ist ideal geeignet als E+U.

### 1.3 GRÜNORDNUNG

Als Ortsrandbegrünung für eine ländliche Siedlung werden für die privaten Randgärten Obstbaumpflanzungen, zur weiteren Gliederung des Baugebietes Großbaumpflanzungen innerhalb der Gartenbereiche festgesetzt.

## 2.0 FLÄCHEN- ERSCHLIESSUNGS- UND KOSTENÜBERSICHT

## 2.1 FLÄCHEN UND NUTZUNG

Art der Nutzung §§ 1 ff. BauNVO	Geschoß- zahl	GRZ	GFZ	Nettofläche der Bereiche	Anzahl Gebäude
WA	I II (E+D)			3.050 m <sup>2</sup>	4
Nettowohnbauand				3.050 m <sup>2</sup>	98 %
Öffentliche Grün- und Freiflächen					
öffentliche Grünfläche				20 m <sup>2</sup>	0,7 %
Verkehrsflächen für innere Erschließung				40 m <sup>2</sup>	1,3 %
Bruttowohnbauand				3.110 m <sup>2</sup>	100 %
Durchschnittliche Grundstücksgröße				785 m <sup>2</sup>	
Nettogebüdedichte: 13 Gebäude je ha Nettowohnbauand					
Bruttogebüdedichte: 13 Gebäude je ha Bruttowohnbauand					
Doppelgaragen: 4					
Einzelgaragen: --					
PKW-Stellplätze privat: 8					
PKW-Stellplätze öffentlich: --					
Voraussichtliche Einwohnerzahl ca. 16					
Nettoeinwohnerdichte: 52 Einwohner je ha Nettowohnbauand					
Bruttoeinwohnerdichte: 52 Einwohner je ha Bruttowohnbauand					

## 2.2 ERSCHLIESSUNG

### Lage:

Angrenzende  
Baugebiete/Flurstücke: 1635, 1647

Größe: 3.110 m<sup>2</sup>

Geländeverhältnisse: leichter Westhang

Bodenverhältnisse: Lehm

### Verkehrerschließung:

Straßenanschluß:  
bestehend über: Waldberger Straße auf  
Kreisstraße AÖ 32

Innere Erschließung:	Wohnweg	4,5 m breit
Waldberger Straße be- stehend	Grünstreifen	0,5 m breit
Neubau	Gehweg	1,2 m breit
	Wohnweg	m breit

Anschluß an öffentl.  
Verkehrsmittel: Bushaltestelle am geplanten  
Baugebiet.  
Öffentliche Buslinien in  
Richtung Reischach-Alt-Neu-  
ötting-Eggenfelden

### Wasserversorgung:

zentrale Wasservers.: vorhanden für den Ort Arbing  
Träger: Gemeinde Reischach

Die Anlage ist für die Versorgung des neuen Bau-  
gebietes mit Trink- und Brauchwasser voll aus-  
reichend. Das Baugebiet wird in die bestehende  
Hauptversorgungs-Ringleitung eingeschlossen.

2.2 ERSCHLIESSUNG (FORTSETZUNG)

Abwasserbeseitigung:

zentrale Kanalisation: Ort Arbing  
(Mischsystem)

Träger: Gemeinde Reischach

Typ der zentralen Kläranlage: Pflanzenklärteich  
mit Absetzbecken und Regenüberlauf

Die Entsorgung des neuen Baugebietes erfolgt im Mischsystem

Einzelkläranlagen und Versitzgruben nach DIN 4261: nicht zulässig

Energieversorgung:

Strom: OBAG (Bezirksstelle  
Gas: -- Reischach)

Abfallbeseitigung: Landkreis Altötting  
ausführende Firma Kanzler

Gemeinbedarfseinrichtungen im Baugebiet: Öffentliche Grünfläche  
am Wohnweg

2.3 KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

	Kosten DM	Einnahmen DM
<u>2.3.1 Fahrbahnen und Gehwege</u>		
<u>Herstellungskosten:</u>		
Grunderwerb für 90 m <sup>2</sup> à DM 50,--	4.500,--	
Folgende Maßnahmen für Freilegungs- arbeiten:		
Straßenverlegung m <sup>2</sup> à DM		
 Herstellung der Fahrbahnen:		
Wohnweg: Asphalt m <sup>2</sup> à		
Siedlungsplatz: Pflasterung m <sup>2</sup> à		
Gehweg: Pflasterung 90 m <sup>2</sup> à 90,--	8.100,--	
 Beleuchtung:		
1 Einheit à DM 3.100,--	3.100,--	
 Erschließungsbeitrag: 90 % der oben genannten Kosten		
<u>2.3.2 Öffentliche Wege und Plätze</u>		
<u>Grün- und Freiflächen:</u>		
<u>Herstellungskosten:</u>		
Anlage als Grünstreifen zum Wohnweg (Rasenfläche) m <sup>2</sup> à DM		
 Bäume u. Sträucher pauschal	2.000,--	
 Erschließungsbeitrag: 90 % der oben genannten Kosten		
 Übertrag:	17.700,--	15.930,--

## 2.3 KOSTEN- UND FINANZIERÜBERSICHT (FORTSETZUNG)

	Kosten DM	Einnahmen DM
Übertrag:	17.700,--	15.930,--
<u>2.3.3 Wasserversorgung</u>		
<u>Herstellungskosten:</u>		
60 m neuer Hauptstrang à DM 190,--	11.400,--	
4 Stck. Hausanschlüsse à DM 1.200,--	4.800,--	
Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß 4.200,-DM, ergibt bei 4 Anschlüssen		16.800,--
<u>2.3.4 Abwasserbeseitigung (Mischsystem)</u>		
<u>Herstellungskosten:</u>		
90 m Schmutzwasserkanal à DM 400,-- (Steinzeug DN <sub>300</sub> )	36.000,--	
4 Straßenabläufe à DM 700,--	2.800,--	
4 Stck. Hausanschlüsse a DM 1.500,--	6.000,--	
Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß 8.500,-DM, ergibt bei 4 Anschlüssen		34.000,--
<u>2.3.5 Sonstige Kosten/Einnahmen</u>		
Straßenentwässerungsanteil 30 % von 38.800,-DM Schmutz- wasserkanal mit Straßenent- wässerung abzügl. 10 % Gemeindeanteil		10.476,--
Übertrag:	78.700,--	77.206,--



2.3 KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT(FORTSETZUNG)

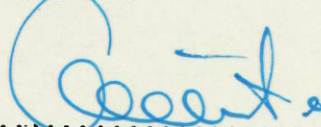
	Kosten DM	Einnahmen DM
Übertrag:	78.700,--	77.206,--
<u>2.3.6 Nachfolgelasten</u>		
Verwaltungseinrichtungen:	--	--
Schulische Einrichtungen:	--	--
Gemeinbedarfseinrichtungen:	--	--
Öffentliches Verkehrsnetz:	--	--

Voraussichtliche Kosten/Einnahmen	78.700,--	77.206,--
Investitionskosten der Gemeinde: (Kosten abzüglich Einnahmen)		
Erschließungskosten je m <sup>2</sup> : = 90 % der Erschließungskosten $\frac{25.358.--DM}{3.050 \text{ m}^2}$ Nettowoohnbauland	8.31	

Reischach, den 03. Juni 1992

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT  
REISCHACH  
Bauamt

GEMEINDE REISCHACH



Entwurfsverfasser




Fritz Ertl  
1. Bürgermeister