



# Gemeinde Reischach

Landkreis  
Altötting

Reg. Bezirk  
Oberbayern

## BEBAUUNGSPLAN mit grünordnerischen Mindestaussagen

**- BEGRÜNDUNG -**

Baugebiet „SCHÖNBICHL“

05. Mai 1999

geä.:

geä.:

geä.:

geä.:

Reischach, den 05. Mai 1999

Ingenieurbüro  
Birgit Obereisenbuchner  
Beratende Ingenieurin  
Schöffberg 71, 84571 Reischach  
☎ (0 86 70) 14 57 📠 (0 86 70) 51 67



# BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

## „Schönbichl“

### 1 PLANUNGSABSICHT

Der Bedarf an Wohnbauland zum Zwecke der Errichtung von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern kann durch das nur noch in Resten vorhandene Wohnbauland in Reischach und der näheren Umgebung nicht mehr gedeckt werden. Deshalb beschließt die Gemeinde, das bereits im Flächennutzungsplanentwurf ausgewiesene Wohnbauland in die rechtsverbindliche Form des Bebauungsplanes überzuführen.

### 2 PLANUNGSVORGABEN DURCH DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der im westlichen Teil von Reischach gelegene Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in den bestehenden, im Aufstellungsverfahren begriffenen Flächennutzungsplan als 'Allgemeines Wohngebiet' aufgenommen.

### 3 BESTANDSERHEBUNG

#### 3.1 Kartengrundlage, Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Planungsgebiet liegt in der Gemarkung Reischach. Der Geltungsbereich umfaßt die Flurnummern 1995 und 1999 (jeweils Teilflächen).

Als Planungsgrundlage wurde die von der Gemeinde zur Verfügung gestellte amtliche Katasterkarte im Maßstab 1:1000 verwendet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich westlich von Reischach angrenzend an das Wohngebiet an der Schönbichler Straße.

Die umliegende Nutzung ist geprägt durch dörfliche Bebauung des Wohngebietes an der Schönbichler Straße sowie durch angrenzende Landwirtschaftsbetriebe. Im wesentlichen werden die Hauptgebäude zu Wohnzwecken genutzt, kleinere Gewerbebetriebe haben sich zudem angesiedelt.

Im Westen, Süden und Norden begrenzt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, im Osten das Wohngebiet an der Schönbichler Straße den Geltungsbereich.

### **3.2 Verkehrsanbindung**

Die geplante Siedlungsfläche ist an das örtliche Straßennetz angebunden. Die Haupteinschließung führt über die östlich gelegene Schönbüchler Straße zur B 588.

### **3.3 Trink- und Abwasser**

Anschlußstellen für die Ver- und Entsorgung der geplanten Siedlung liegen im Bereich Schönbüchler Straße, aufgrund der nach Osten hin erschlossene Wohnbausiedlung, in unmittelbarer Nähe vor.

### **3.4 Biotope, bestehende Grünstrukturen**

Im Bereich des Geltungsbereiches sind keine schützenswerte Biotope oder Grünstrukturen vorhanden. Im nördlichen Anschlußbereich findet sich eine Trockenwiese und kleinere Baumgruppen aus heimischen Laub- und Nadelbäumen, im Westen eine Mischwaldfläche aus heimischen Laubbäumen, die durch die Siedlungsplanung nicht tangiert werden.

## **4 PLANUNGSKONZEPT**

### **4.1 Innere Erschließung**

Eine wirtschaftliche Wohnsammelstraße sowie eine Ringstraße fädelt die Einzelhäuser im Siedlungsbereich auf. Sie endet im Westteil des Geltungsbereiches und wird an die Zufahrt des Landwirtschaftsbetriebes Schönbüchl angeschlossen. Eine 4,50 m breite Sammelstraße erfährt durch ihre geringere Breite und den dicht aufeinanderfolgenden Richtungswechseln einen verkehrsberuhigten Charakter.

Der ruhende Verkehr findet am Rande der Ringstraße (Parzelle 9) Längsparkplätze vor. Der Bedarf reicht für die Deckung des Besucherverkehrs der Ringstraße aus.

Die fußläufige Erschließung findet, zu den privaten Grundstücksflächen hin, ebenfalls parallel zur Straße statt. der Fußweg soll an den bestehenden Fußweg der Schönbüchler Straße angeschlossen werden.

## 4.2 Städtebauliche Anordnung der Wohnbebauung

Die Wohn- und Nebengebäude betonen die lineare Straßenführung. Durch eine entsprechende gruppenweise Zuordnung kommt es zur Bildung von familiären „Wohnhöfen“. Insgesamt soll der Charakter der dorftypischen Bauweise durch locker geprägte Hausstellungen, bei Bildung von Plätzen, stellenweise Verdichtung, etc. aufgenommen werden.

Die entstehenden Parzellengrößen und -zuschnitte nehmen auf die unterschiedlichen Nutzerbedürfnisse Rücksicht.

## 4.3 Kanal-, Wasseranschlüsse, Medien, Müllabfuhr

Der Geltungsbereich kann durch bereits an das Siedlungsgebiet heranreichende Ver- und Entsorgungsanlagen ohne große Schwierigkeiten erschlossen werden.

Aufweitungen für Müllstellplätze erleichtern die Bedingungen für die Abfallentsorgung des geplanten Siedlungsgebietes.

## 4.4 Grünordnung

Einzelbäume und Strauchflächen sollen vor allem den Siedlungsrand in die landschaftlich geprägten Anschlußbereiche des Nordens und Westens eingrünen. Zusätzlich werden straßen- und wegbegleitende Baumreihen die Grünordnung der geplanten Siedlung auf. Linienführungen werden entsprechend betont.

Das Wohnklima erfährt durch die geplanten Grünelemente eine erhebliche Aufwertung.



Reischach, den 05.05.1999