

BEBAUUNGSPLAN NR.5 REISCHACH-NORD

Änderung nach § 13 BauGB
und § 2 WoBauBerl.G.

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
- 2.0 FLÄCHEN- ERSCHLIESSUNGS- UND
KOSTENÜBERSICHT
- 2.1 FLÄCHEN UND NUTZUNG
- 2.2 ERSCHLIESSUNG
- 2.3 KOSTEN - UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

FLURNUMMERN IM BEBAUUNGSPLAN : 104/33 u. 104/76

1.0 ERLÄUTERUNGSBERICHT

1.1 ZUSAMMENHANG ZUR ÜBERGEORDNETEN PLANUNG

Die Änderung und Ergänzung der Festsetzungen zur baulichen Nutzung liegt im Bereich des am 11.08.83 vom Landratsamt Altötting unter Az. II/1 genehmigten Bebauungsplanes Nr. 5 "Reischach-Nord", westlich der Eggenfeldener Straße (B 588) an der Sedlmaierstraße, Georgenstraße und Nordendstraße.

Zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs im Ort Reischach werden auf den Parzellen 2, 4 und 18 - Doppelhäuser statt Einzelhäuser entstehen.

Um eine wirtschaftlich sinnvolle und ortsplannerisch gute Bebauung zu ermöglichen, war es notwendig, Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 zu ändern.

1.2 ZIELE UND PLANUNGSKONZEPT

Die Änderung der Festsetzungen
zur baulichen Gestaltung (Art. 91 BayBO)
zu 3.2.2 für die Parzelle Nr. 2 von bisher
E + U auf E + I

liegt im Allgemeinen Wohngebiet (WA):

Die Ergänzungen für die Parzellen 4 u. 18

liegen im WA u. MI.

Die Grundstücke sind voll erschlossen.

Die Parzellen 2, 4 u. 18 sind noch unbebaut
und befinden sich im Eigentum der Wohnbaufirma

Diese beabsichtigt die Errichtung von je einem
Doppelhaus.

Um eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung
zu ermöglichen, bietet sich hier die Errichtung
von Doppelhaushälften an.

Bei den gegebenen Geländebeziehungen ist
dies auch ortsplanerisch jederzeit ver-
tretbar und auf Grund der mangelnden Wohnungs-
angebote sehr zu begrüßen.

Für die Parzellen 4 und 18 wurde im Ausnahme-
verfahren mit Bescheiden des Landratsamtes
Altötting vom 11.11.91 und 14.01.92 die
Genehmigung zur Errichtung von 2 Doppelhäusern
erteilt.

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 | E + I | 0,35 | 0,70 | 633 m ² | 2 (DHH) |
| WA | E + U | 0,35 | 0,70 | 700 m ² | 2 (DHH) |
| MI | E + I + D | 0,35 | 0,70 | 892 m ² | 2 (DHH) |
| Nettowohnbauand | | | | 2.225 m ² | 100 % |
| Öffentliche Grün- und Freiflächen | | | | | |
| öffentliche Grünfläche | | | | | |
| Verkehrsflächen für innere Erschließung | | | | | |
| Bruttowohnbauand | | | | | |
| Durchschnittliche Grundstücksgröße | | | | | |
| Nettogebüdedichte: 27 Gebäude je ha Nettowohnbauand | | | | | |
| Bruttogebüdedichte: 27 Gebäude je ha Bruttowohnbauand | | | | | |
| Doppelgaragen: | | | | 0 | |
| Einzelgaragen: | | | | 6 | |
| PKW-Stellplätze privat: | | | | unverändert | 6 |
| PKW-Stellplätze öffentlich: | | | | 0 | |
| Voraussichtliche Einwohnerzahl ca. | | | | 21 | |
| Nettoeinwohnerdichte: 94 Einwohner je ha Nettowohnbauand | | | | | |
| Bruttoeinwohnerdichte: 94 Einwohner je ha Bruttowohnbauand | | | | | |

2.2 ERSCHLIESSUNGLage:

Angrenzende
Baugebiete/Flurstücke: 104/67, 104/68, 104/69,
104/77, 104/99

Größe: 2.225 m²

Geländeverhältnisse: Gefälle von West nach Ost
und Nord nach Süd

Bodenverhältnisse: Lehmgiger Untergrund

Verkehrerschließung:

Straßenanschluß:
bestehend über: Georgen- und Sedlmaierstraße
über Nordendstraße
zur Eggenfeldener Straße (B 588)

Innere Erschließung:
(Neubau)

| | | | |
|--------------|-----|---|-------|
| Wohnweg | 7,0 | m | breit |
| Grünstreifen | | m | breit |
| Gehweg | 1,5 | m | breit |
| Wohnweg | | m | breit |

Anschluß an öffentl.
Verkehrsmittel: im Ort Reischach
ca. 5 Min. Gehzeit

Wasserversorgung:

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

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

2.2 ERSCHLIESSUNG (FORTSETZUNG)

Abwasserbeseitigung:

zentrale Kanalisation: vorhanden

Träger: Gemeinde Reischach

Typ der zentralen Kläranlage: mechanisch-biologisch

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 KanzlerGemeinbedarfseinrichtungen im Baugebiet:

Kinderspielfplatz

2.3 KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

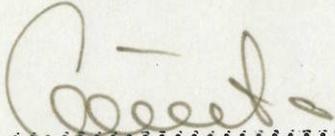
entfällt

Das Baugebiet ist bereits vollständig erschlossen.

Reischach, 10.04.92

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
REISCHACH

- Bauamt -


.....
Entwurfsverfasser

GEMEINDE REISCHACH




Ertl
1. Bürgermeister