

BEBAUUNGSPLAN

REISCHACH NORD

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 BEREITS ERSCHL.

FLURNUMMERN IM BEBAUUNGSPLAN : 83/4, 104, 104/2, 104/7, 104/11-104/46, 104/49-104/53, 104/56-104/60, 104/63-104/86, 105, 105/1, 105/2, 105/4-105/8, 107,

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

8330 EGGENFELDEN, SCHELLENBRUCKSTR., TEL. (08721) 3075
8368 VILSHOFEN, KAPUZINERSTR. 21. TELEFON (08541) 6150

EGGENFELDEN, DEN 15.03.1983



1.0 ERLÄUTERUNGSBERICHT

1.1 ZUSAMMENHANG ZUR ÜBERGEORDNETEN PLANUNG

Das Baugebiet "Reischach-Nord" liegt im nördlichen Ortsrandbereich, westlich der Eggenfeldener Straße (St. 2108).

Die im Plangebiet liegenden Bauflächen sind im derzeit noch in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan entsprechend der dargestellten Nutzungen übernommen.

Dies gilt auch für die Erweiterungsflächen des bestehenden Gewerbe- und Mischgebiets am äußersten nordwestlichen Ortsrand.

Für das gesamte Plangebiet außer dem Erweiterungsbereich beim Schreinereibetrieb wurde bereits 1977 ein Bebauungsplan aufgestellt und den Trägern öffentlicher Belange entsprechend § 2 Abs. 5 BBauG zur Stellungnahme zugeleitet.

1.2 ZIELE UND PLANUNGSKONZEPT

Das gesamte Baugebiet außer dem Erweiterungsbereich wurde bereits auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs von 1977 voll erschlossen und ist zum größten Teil bebaut.

Die noch unbebauten Grundstücke sind veräußert und planerisch festgelegt.

Der Erweiterungsbereich des Betriebs wird über das bestehende Betriebsgelände erschlossen, die drei Wohnhäuser westlich des Gewerbegebiets sind über einen kurzen Wohnstraßen-Stich von der Florianstraße zu erschließen.

Das wegen des abfallenden Geländes zu einem Graben nicht bebaubare Grundstück des Erweiterungsbereichs wird als private Grünfläche ausgewiesen, hier ist zur Ortsrandeingrünung eine Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzgruppen festgesetzt.

Lärmschutzmaßnahmen:

Es ist damit zu rechnen, daß zwischen Allgemeinen Wohngebiet und Gewerbegebiet (Florianstraße) Belästigungen durch Gewerbelärm auftreten, bei der Gebäudeplanung ist dies zu berücksichtigen.

Entlang der Staatsstraße 2108 sind bei der Planung von Wohngebäuden im Mischgebiet die Schlafräume auf die lärmabgewandte Seite zu legen. Außerdem sind Fenster mit mindestens Schallschutzklasse 2 einzubauen.

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 Gebäude
WA	E+I	0,35	0,70	530 m ²	1
WA	E+ID	0,20	0,35	6.470 m ²	8
WA	E+U	0,35	0,70	18.220 m ²	30
WA	(E+I)	0,35	0,70	14.590 m ²	25
MI	E+ID	0,20	0,35	6.190 m ²	4
MI	E+U	0,35	0,70	5.940 m ²	5
MI	E+I	0,35	0,70	6.230 m ²	6
MI	(E+I)+D	0,35	0,70	4.620 m ²	9
GE	E+U	0,35	0,70	15.980 m ²	<u>2</u>
					90
Nettowohnbauland				78.770 m ²	77,6 %
Gemeindebedarfsfläche				850 m ²	0,8 %
private Grünfläche				8.730 m ²	8,6 %
Verkehrsflächen für innere Erschließung (bestehend)				12.830 m ²	12,6 %
(geplant)				410 m ²	0,4 %
Bruttowohnbauland				101.590 m ²	100 %
Durchschnittliche Grundstücksgröße				ca. 875 m ²	
Einzel- bzw. Doppelgaragen:				84	
PKW-Stellplätze privat:				84	
PKW-Stellplätze öffentlich:				nach Bedarf	
Voraussichtliche Einwohnerzahl ca.				287	

22 ERSCHLIESSUNG

Lage:

Angrenzende Baugebiete/Flurstücke: 82/22, 83/4, 83/6, 83/13, 83/14, 83/16, 83/17, 83/18, 83/19, 83/23, 83/24, 87/1, 104, 104/8, 105/8, 107, 108, 109, 109/4

Größe: 10,159 ha

Geländeverhältnisse: Gefälle von West nach Ost

Bodenverhältnisse: lehmiger Untergrund

Verkehrerschließung:

Straßenanschluß:

Bestehend über: Nordend- und Florianstraße

Innere Erschließung:
(Neubau): Wohnstraßenstich im Nordwesten

Anschluß an öffentliches
Verkehrsmittel: Reischach-Ortsmitte

Wasserversorgung:

Zentrale Wasserversorgung: ja

Zeitpunkt: vorhanden

Träger: Gemeinde Reischach

22 ERSCHLIESSUNG (FORTSETZUNG)

Abwasserbeseitigung

Zentrale Kanalisation:	ja
Zeitpunkt:	vorhanden
Träger:	Gemeinde Reischach
Typ der zentralen Kläranlage:	mechanisch-biologisch
Zeitpunkt:	vorhanden
Träger:	Gemeinde
Einzelkläranlagen und Versitzgruben nach DIN 4261:	nicht vorgesehen

Energieversorgung:

Strom:	OBAG
Gas:	--

Abfallbeseitigung:

Zweckverband

Gemeindebedarfseinrichtungen im Bebauungsgebiet:

Kinderspielplatz vorhanden

***23 KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT**

	Kosten DM	Einnahmen
2.3.1 Fahrbahnen und Gehwege		
<u>Herstellungskosten:</u>		
Grunderwerb für m ² á DM		
Folgende Maßnahmen für Freilegungsarbeiten:		
.....		
Herstellung der Fahrbahnen:		
..... m in m Breite á DM		
..... m in m Breite á DM		
..... m in m Breite á DM		
Herstellung der Gehwege:		
..... m in m Breite á DM		
..... m in m Breite á DM		
Straßenentwässerung:		
..... m á DM		
Beleuchtung:		
..... Einheiten á DM		
Erschließungsbeitrag: 90 % der obengenannten Kosten		
2.3.2 Öffentliche Wege und Plätze		
<u>Grün- und Freiflächen</u>		
<u>Herstellungskosten:</u>		
Grunderwerb für m ² á DM		
Folgende Maßnahmen für Freilegungsarbeiten:		
.....		
..... m ² befahrbare öffentliche Bereiche (Wege und Plätze) á DM		
..... m ² Fußwege nicht befahr- bar á DM		
..... m ² öffentliches Grün als Rasenfläche á DM		
..... m ² öffentliches Straßenbe- gleitgrün (Pflanzinseln mit Befestigung) á DM		
..... m ² Spielplätze bzw. son- stige Gemeinschafts- anlagen á DM		
Erschließungsbeitrag: 90 % der obengenannten Kosten		
Übertrag:		

* Das Baugebiet ist bereits erschlossen

***23 KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT (FORTSETZUNG)**

	Kosten DM	Einnahmen DM
Übertrag:		
<p><u>2.3.3 Wasserversorgung</u></p> <p><u>Herstellungskosten:</u></p> <p>... m neuer Hauptstrang á DM</p> <p>... Stck. Hausanschlüsse á DM</p> <p>Änderung - Erweiterung - der Wasserver- sorgungsanlage durch folgende Maßnahmen:</p> <p>.....</p> <p>Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß</p> <p>..... DM ergibt bei An- schlüssen</p>		
<p><u>2.3.4 Abwasserbeseitigung</u></p> <p><u>Herstellungskosten:</u></p> <p>... m neuer Hauptsammler á DM</p> <p>... Stck. Hausanschlüsse á DM</p> <p>Änderung - Erweiterung - der zentralen Anlage (Kläranlage) durch folgende Maß- nahmen:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>Anschlußbeitrag laut Satzung pro Anschluß</p> <p>..... DM, ergibt bei Anschlüssen</p>		
2.3.5 Sonstige Kosten		
Übertrag:		

*23 KOSTEN- UND FINANZIERÜBERSICHT (FORTSETZUNG)

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

Voraussichtliche Kosten/Einnahmen:		
Investitionskosten der Gemeinde: (Kosten abzüglich Einnahmen)		
Erschließungskosten je m ² Nettowoohnbauland:		

Eggenfelden, den 15.03.1983
Ort, Tag

.....
Ort, Tag


.....
Der Entwurfsverfasser

.....
1. Bürgermeister