

BEBAUUNGSPLAN

„REISCHACH - OST“

GEMEINDE : REISCHACH

LANDKREIS : ALTÖTTING

REGIERUNGSBEZIRK : OBERBAYERN

BEGRÜNDUNG

- ZUR GENEHMIGUNGSFASSUNG VOM 02.06.1993

1. ERLÄUTERUNGSBERICHT
2. FLÄCHEN -, ERSCHLIESSUNGS - UND KOSTEN -
ÜBERSICHT

Eggenfelden, den 22.06.93

Entwurfsverfasser:

Ingenieurgesellschaft mbH
Dipl.-Ing. Peter Kessler
8330 Eggenfelden, Karl-Rolle-Straße 43
TEL. (08721 / 705-0) FAX. (08721 / 705-105)



1.

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1.1

GEBIETSAUSWEISUNG UND PLANUNGSKONZEPT

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowohl nördlich der Petzlberger Straße als auch die Fläche zwischen Petzlberger Straße, der Kreisstraße und der sogenannten Webersiedlung ist im gültigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Der durch das geplante Baugebiet entstehende Verkehr wird über die geplanten Erschließungsstraßen hauptsächlich auf die Petzlberger Straße geleitet und über eine geplante Straßenspange direkt auf die Kreisstraße AÖ 8 geleitet. Dies gilt auch für die Verkehrserschließung der bestehenden Petzlberger Siedlung, da die Einmündung der Petzlberger Straße in die Erlbacher Straße sehr unübersichtlich ist und diese Verbindung nicht zur Aufnahme eines höheren Verkehrsaufkommens geeignet ist.

Die vorhandene Petzlberger Straße wird durch einen gepflasterten Fußweg ausgebaut, im Bereich der Einmündungen aufgepflastert und im westlichen Teil nach der bestehenden Einmündung verengt.

Die Sammelstraße wird an die AÖ 8 höhengleich angebunden und verläuft mit weniger als 9% Steigung nach Norden. Daneben ist ein durch Grünstreifen (Böschung) getrennter Fußweg vorgesehen. Die beiden kurzen Stichstraßen für Wohnanlieger im Süden sind wegen der Geländeneigung nicht für das Wenden von Müllfahrzeugen bemessen, dies gilt nicht für den Wendepplatz westlich der Webersiedlung.

Der Wohnstraßenring nördlich der Petzlberger Straße ist durch gepflasterte Aufweitungsbereiche gegliedert und mit einem befahrbaren Bankettstreifen (Schotterrasen) vorgesehen.

Um für die Gemeindebürger erschwingliche Baugrundstücke anbieten zu können, wurden in der Mehrzahl Grundstücke unter 750 qm eingeplant, in dafür geeigneten Bereichen ist die Möglichkeit der Errichtung von Doppel- bzw. Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Dies ist aus der beiliegenden Auflistung der Parzellengrößen ersichtlich.

Bei den Festsetzungen für Gebäude sind die Geländeverhältnisse berücksichtigt, E+U, II Vollgeschosse ohne Beschränkung bzw. mit Erdgeschoss und ausbaufähigem Dachgeschoss.

Die beiliegenden Geländeschnitte mit Darstellung der Gebäude, der Garagen und der Zufahrten im Gelände sind Bestandteil des Bebauungsplanes des Bebauungsplanes und somit verbindlich. Dies ist auch deshalb notwendig, weil die Bauzäune auf den teilweise kleinen Grundparzellen sehr begrenzt sind und den Bauwerkern rechtzeitig diese begrenzten und ans Gelände angepaßten Baumöglichkeiten aufgezeigt werden sollen.

1.3. GRÜNORDNUNG

1.3.1 Vorhandene Gehölzbestände

Die Gehölzbestände sind im Bebauungsplan dargestellt. Sie sind zu erhalten.

Vorhandene Bäume, die nach Abwägung aufgrund geplanter Baumaßnahmen nicht am jetzigen Standort erhalten werden können, sind soweit möglich zu verpflanzen (bis ca. 90 cm Stammumfang) oder sollen an anderer Stelle in einer Mindestgröße von St.U. 30 - 35 cm, 4 x v. nachgepflanzt werden. Mögliche Pflanzungen sind von einer Fachfirma nach geltenden Normen durchzuführen und entsprechend zu pflegen. (Gehölzschnitt, Verdunstungsschutz, Wässern, etc.)

1.3.2 Bepflanzung, Eingrünung

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend Punkt 4.3 anzulegen und zu unterhalten.

Nicht zulässig ist die Pflanzung von landschaftsfremden buntlaubigen und exotischen Züchtungen, säulenförmigen farbgezüchteten Koniferen und Koniferenhecken. Zierformen mit grünem Laub bzw. einheimische Koniferen können bis zu einem Anteil von 30% im Privatbereich gepflanzt werden.

Im Übergangsbereich zur freien Landschaft bzw. zur Kreisstraße dürfen nur einheimische Arten nach Liste 1.3.3 bzw. Obstbäume (mind. Halbstämme) verwendet werden, dabei ist auf eine durchlaufende und lockere Bepflanzung zu achten. Je Grundstück sind je 250 m² Grundstücksfläche ein Baum nach Punkt 4.3.1 oder 1.3.3 zu pflanzen, mindestens jedoch zwei Bäume je Grundstück.

1.3.3 Pflanzlisten

Je nach den verschiedenen Zonen im Bebauungsgebiet sowie entlang von Verkehrswegen, auf Flächen zur inneren Gliederung und im Bereich geplanter Ortsränder werden unterschiedliche Gehölzarten festgesetzt.

Die Arten lehen sich an die bodenständige Vegetation des Planungsraumes an bzw. sind ergänzt durch ortstypische Gehölzarten (Obstbäume) und kleinkronige Baumformen für gebäudenahe Pflanzungen.

Straßenbegleitpflanzung

Bäume:

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Hochstamm Obstbäume	-	alle Sorten

Mindestpflanzqualität: H., 3 x v., a.e.w.St., St.U. 18 - 20 cm

Sträucher: siehe unten
Unterpflanzung alternativ: Landschaftsrassen

Baum- und Strauchhecken in Siedlungsbereichen

Bäume:

Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Fraxinus excelsior	-	Esche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde

Obstbaumhalb- und hochstämme

Mindestpflanzqualität: H. oder Hei., 3 x v., St.U. 14 - 16 cm

Sträucher:

Acer campestre	-	Feldahorn
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehdorn
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

2.1 FLÄCHEN UND NUTZUNG

Art der Nutzung § 1 ff BauNVO	Geschoßzahl	GRZ	GFZ	Nettofläche der Bereiche	Anzahl Gebäude
WA	II	0,35	0,70	20.170 m ²	23
WA	II (E+U)	0,35	0,70	10.200 m ²	16
WA	I + D	0,35	0,70	8.450 m ²	22
					61

Nettowohnbauland	38.820 m ²	79,37 %
------------------	-----------------------	---------

Straßenflächen	3.360 m ²	6,87 %
----------------	----------------------	--------

Pflasterflächen	1.590 m ²	3,25 %
-----------------	----------------------	--------

Begleitstreifen (Schotterrasen)	1.610 m ²	3,29 %
---------------------------------	----------------------	--------

Fußwege/Spazierwege	800 m ²	1,64 %
---------------------	--------------------	--------

Öffentliche Grünfläche	1.560 m ²	3,19 %
------------------------	----------------------	--------

Straßengrund Kreisstraße (Bestand)	1.170 m ²	2,39 %
------------------------------------	----------------------	--------

Bruttowohnbauland	48.910 m ²	100,00 %
-------------------	-----------------------	----------

Durchschnittliche Grundstücksgrößen	640 m ²
-------------------------------------	--------------------

2.2 PARZELLENGRÖSSEN

Parzellennummer:	Parzellengröße ca. in m ²		
1	620	29	620
2	610	30	620
3	590	31	670
4	610	32	640
5	670	33	660
6	820	34	590
7	690	35	600
8	720	36	720
9	640	37	590
10	620	38	670
11	710	39	700
12	280	40	630
13	240	41	1.350
14	380	42A	430
15	320	42B	370
16	570	43	670
17	840	44	700
18	760	45	810
19	570	46	780
20	570	47	770
21	790	48	940
22	830	49	630
23	610	50	840
24	670	51	480
25	760	52	500
26	720	53	400
27	670	54	480
28	530	55	490

Parzellennummer: Parzellengröße
 ca. in m²

56 350

57 830

58 600

59 650

60 630

Gesamt: **38.820**

2.3 ERSCHLIESSUNG

Lage	östlich von Reischach, nördlich AÖ 8
Angrenzende Flurstücke:	132/6, 132/5, 132/4, 132/3, 132/2, 134, 134/1, 137, 1042/10, 1042/6, 1042/5, 1042/4, 1042/3, 1042/2, 146, 149, 132
Größe:	38.820m ²
Geländeverhältnisse:	von Westen nach Osten fallend
Bodenverhältnisse:	- Lehm Boden nördlich Petzlberger Straße - sandiger Boden südlich Petzlberger Straße (siehe Baugrunduntersuchung)

Verkehrerserschließung

Straßenanschluß:	Anschluß an Petzlberger Straße und Kreisstraße AÖ 8
Innere Erschließung:	über Petzlberger Straße bzw. Erschlie- ßungsstraße (Wohnstraße)
Anschluß an öffentliche Verkehrsmittel:	Bushaltestelle im Ort

Wasserversorgung

Zentrale Wasserversorgung:	vorhanden
Zeitpunkt:	vorhanden
Träger:	Gemeinde Reischach

Abwasserbeseitigung

Zentrale Kanalisation:	bestehend
Zeitpunkt:	bestehend
Träger:	Gemeinde Reischach
Typ der zentralen Kläranlage:	mechanisch/biologisch
Zeitpunkt:	bestehend

Träger:	Gemeinde Reischach
---------	--------------------

Einzelkläranlagen und Versitzgruben nach DIN 4261:	nicht zulässig
--	----------------

Energieversorgung

Strom:	OBAG
--------	------

Abfallbeseitigung

Abfallwirtschaftsverband Altötting

Sonstige Erschließungs- und Versorgungseinrichtungen im Baugebiet:

2.4 KOSTEN - UND FINANZIERÜBERSICHT

Fahrbahnen und Gehwege

Herstellungskosten

Grunderwerb für	4950 m ²	je	40,00 DM	198.000,00 DM
Unterbau	3360 m ²	je	28,00 DM	94.080,00 DM
Trag- und Deckschicht (bituminös)	3360m ²	je	33,00 DM	110.880,00 DM
Betonsteinpflaster	1590 m ²	je	75,00 DM	119.250,00 DM
Einzeiler aus Granit (Wasserführung)	850 m	je	45,00 DM	38.250,00 DM
Zweizeiler aus Granit (Entwässerung)	850 m	je	80,00 DM	68.000,00 DM
Beleuchtung : 23 Einheiten		je	2000,00 DM	46.000,00 DM
Erschließungskosten : 90 % der oben genannten Kosten				607.014,00 DM
Übertrag:				674.460,00 DM

Übertrag:

674.460,00 DM

Öffentliche Wege und Plätze / Grün- und Freiflächen

Grunderwerb für	3970 m ²	je	40,00 DM	158.800,00 DM
-----------------	---------------------	----	----------	---------------

Begleitstreifen (Schotterrasen)	1590 m ²	je	35,00 DM	56.350,00 DM
------------------------------------	---------------------	----	----------	--------------

Feldweg/Spazierweg	800 m ²	je	30,00 DM	24.000,00 DM
--------------------	--------------------	----	----------	--------------

Anlage als Rasen	810 m ²	je	5,00 DM	4.050,00 DM
------------------	--------------------	----	---------	-------------

Strauchpflanzung	750 m ²	je	25,00 DM	18.750,00 DM
------------------	--------------------	----	----------	--------------

Einheimische Laubbäume	80 Stück	je	850,00 DM	68.000,00 DM
---------------------------	----------	----	-----------	--------------

Erschließungsbeitrag : 90 % der oben genannten Kosten				296.955,00 DM
--	--	--	--	---------------

Übertrag:

1.004.410,00 DM

Übertrag: 1.004.410,00 DM

Wasserversorgung

Herstellungskosten

Neuer Hauptstrang 850 m je 230,00 DM 195.500,00 DM

Hausanschlüsse 61 Stück je 2000,00 DM 122.000,00 DM

Anschlußbeitrag laut Satzung:
(einschl. Kosten des Hausanschlusses)

Anschlüsse 61 Stück je 5000,00 DM 305.000,00 DM

Abwasserbeseitigung

Herstellungskosten

1790 m Schmutz- und Regenwasserkanäle DN 250 - DN 300

Neuer Hauptstrang 1520 m je 530,00 DM 805.600,00 DM
(DN 250 - 400)

Hausanschlüsse 61 Stück je 2000,00 DM 122.000,00 DM

Regenwasserspeicherung (Senke im Baugebiet) 70.000,00 DM

Anschlußbeitrag laut Satzung:

Anschlüsse 61 Stück je 7.500,00 DM 457.500,00 DM

Übertrag: 2.319.510,00 DM

Übertrag:


2.319.510,00 DM

Sonstige Kosten

Voraussichtliche Kosten:	2.139.510,00 DM
Voraussichtliche Einnahmen:	1.666.469,00 DM
Investitionskosten der Gemeinde: (Kosten abzüglich Einnahmen)	653.041,00 DM
Erschließungskosten je m ² Nettowohnbauland:	42,93 DM

Eggenfelden, 22.06.1993

Entwurfsverfasser

 Ingenieurgesellschaft mbH
Dipl.-Ing. Peter Kessler
8330 Eggenfelden, Karl-Rolle-Str. 43
CO:LAN Tel. 08721/705-0, Fax 08721/705-64

P. Kessler
Ortsplanung