

BEBAUUNGSPLAN

ERWEITERUNG FELDSTRASSE

— PLAN NR. 9 —

GEMEINDE : REIßCHACH
LANDKREIS : ALTÖTTING
REGIERUNGSBEZIRK : OBERBAYERN

B E G R Ü N D U N G

GENEHMIGUNGSFASSUNG

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 : 74

1.0 ERLÄUTERUNGSBERICHT

1.1 ZUSAMMENHANG ZUR ÜBERGEORDNETEN PLANUNG

Das Plangebiet liegt im Westen des Ortes Reischach im Anschluß an das bestehende Baugebiet an der Feldstraße.

Die Fläche ist im Eigentum der Pfarrpfündestiftung Reischach. Diese hat sich bereiterklärt, die ausgewiesene Fläche im Erbbaurecht zur Bebauung freizugeben.

Das Plangebiet ist bisher im genehmigten Flächennutzungsplan nicht als Bauland ausgewiesen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch den Gemeinderat Reischach beschlossen.

Die Bauleitpläne werden im Parallelverfahren zur Beurteilung vorgelegt.

1.2 ZIELE UND PLANUNGSKONZEPT

Erschließung und Bebauung

Das Verkehrsaufkommen aus dem Baugebiet wird über eine Wohnstraße mit integriertem Siedlungsplatz durch die bestehenden Ortsstraßen (Feld-, Flur-, Sonnen- und Blumenstraße) hin zur Kreisstraße AÖ 32 Reischach-Arbing geleitet.

Bei dem geplanten Siedlungsplatz ist besonders auf eine optimale Einbettung des Straßenkörpers in das gewachsene Gelände zu achten.

Bei der Anordnung der einzelnen Gebäudetypen wurde darauf geachtet, daß trotz der teilweisen steilen Hanglagen die Höhendifferenzen, bezogen auf die Geländebreite, möglichst gering gehalten wurden. Ebenso sollen freie Sichtbeziehungen in die Talbereiche nach Osten bzw. Süden erhalten bleiben, da hierdurch die Wohnqualität dieses Baugebietes wesentlich beeinflußt wird.

Grünordnung

Im südlichen und westlichen Teil des Baugebietes wurde zur Ortsrandeingrünung eine Pflanzzone festgelegt.

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	II (E+1) (E+D) (U+E)	0,30	0,60	8.880 m ²	12
Nettowoohnbauand				8.880 m ²	86,10 %
Öffentliche Grün- und Freiflächen					
öffentliche Grünfläche				25 m ²	0,25 %
Verkehrsflächen für innere Erschließung				1.410 m ²	13,65 %
Bruttowoohnbauand				10.315 m ²	100 %
Durchschnittliche Grundstücksgröße				740 m ²	
Nettogebäudedichte: 14 Gebäude je ha Nettowoohnbauand Bruttogebäudedichte: 12 Gebäude je ha Bruttowoohnbauand					
Doppelgaragen: 12 Einzelgaragen: -- PKW-Stellplätze privat: 24 PKW-Stellplätze öffentlich: --					
Voraussichtliche Einwohnerzahl ca. 42 Nettoeinwohnerdichte: 47 Einwohner je ha Nettowoohnbauand Bruttoeinwohnerdichte: 41 Einwohner je ha Bruttowoohnbauand					

2.2 ERSCHLIESSUNG

Lage:

Angrenzende
Baugebiete/Flurstücke: 91/3, 91/2, 96/1, 90/6, 90/5,
81, 79/6, 74

Größe: 10.315 m²

Geländeverhältnisse: Südost-Gefälle, siehe Höhen-
linien

Bodenverhältnisse: Lehm bis Sand

Verkehrerschließung:

Straßenanschluß:
bestehend über: Kreisstraße AÖ 32 (Reischach-
Arbing)

Feld-, Flur-, Sonnen- und
Blumenstraße

Innere Erschließung:
(Neubau) Wohnweg 5,00 m breit
Grünstreifen 1,00 m breit
Gehweg 2,00 m breit
Wohnweg 4,00 m breit

Anschluß an öffentl.
Verkehrsmittel: Bushaltestelle in Ortsmitte,
ca. 5 Minuten,
dort Anschluß an öffentl.
Buslinien in Richtung Alt-
Neuötting, Eggenfelden,
Zeilarn, Markt-Simbach

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 wird in die bestehende
Hauptversorgungs-Ringleitung eingeschlossen.

2.2 ERSCHLIESSUNG (FORTSETZUNG)

Abwasserbeseitigung:

zentrale Kanalisation: vorhanden für den Ort Reischach

Träger: Gemeinde Reischach

Typ der zentralen neuen Kläranlage: mechanisch-biologisch

Zeitpunkt der Inbetriebnahme: Mai 1988

Die Entsorgung des neuen Baugebietes erfolgt im Trennsystem.
Haus- und Straßenabwässer werden in den Schmutzwasserkanal eingeleitet.
Sonstiges, unverschmutztes Oberflächenwasser wird dem Wissersdorfer-Graben zugeleitet.

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

2.3.1 Fahrbahnen und Gehwege	Kosten DM	Einnahmen DM
<u>Herstellungskosten:</u> Grunderwerb für 1.410 m ² à DM 45.-- Folgende Maßnahmen für Freilegungs- arbeiten: Straßenverlegung 240 m ² à DM 15.-- Herstellung der Fahrbahnen: Wohnweg: Asphalt 1.250 m ² à 75.- Siedlungsplatz: Pflasterung 240 m ² à 80.- Gehweg: Pflasterung 60 m ² à 80.- Beleuchtung: 10 Einheiten à DM 1.600.-- Erschließungsbeitrag: 90 % der oben genannten Kosten	64.575.-- 3.600.-- 93.750.-- 19.200.-- 4.800.-- 16.000.--	181.800.--
<u>2.3.2 Öffentliche Wege und Plätze</u> <u>Grün- und Freiflächen:</u> <u>Herstellungskosten:</u> Anlage als Grünstreifen zum Wohnweg (Rasenfläche) 200 m ² à DM 15.-- Bäume u. Sträucher pauschal Erschließungsbeitrag: 90 % der oben genannten Kosten	3.000.-- 3.000.--	5.400.--
Übertrag:	208.000.--	187.200.--

2.3 KOSTEN- UND FINANZIERÜBERSICHT (FORTSETZUNG)

	Kosten DM	Einnahmen DM
Übertrag:	208.000.--	187.200.--
<u>2.3.3 Wasserversorgung</u>		
<u>Herstellungskosten:</u>		
195 m neuer Hauptstrang à DM 100.-	19.500.--	
12 Stck. Hausanschlüsse à DM 700.--	8.400.--	
Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß 2.200.-- DM, ergibt bei 12 Anschlüssen		26.400.--
<u>2.3.4 Abwasserbeseitigung (Trennsystem)</u>		
<u>Herstellungskosten:</u>		
250 m Schmutzwasserkanal à DM 300.-- (Steinzeug DN 200)	75.000.--	
450 m Regenwasserkanal à DM 80.-- (PVC-RG DN 150)	36.000.--	
12 Stck. Hausanschlüsse à DM 1.500.--	18.000.--	
Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß 8.500.-- DM, ergibt bei 12 Anschlüssen		102.000.--
<u>2.3.5 Sonstige Kosten/Einnahmen</u>		
Straßenentwässerungsanteil 30 % von 75.000.-- DM Schmutz- wasserkanal mit Straßenent- wässerung abzügl. 10 % Gemeindeanteil		22.500.--
Übertrag:	364.900.--	338.100.--

2.3 KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT(FORTSETZUNG)

	Kosten DM	Einnahmen DM
Übertrag:	364.900.--	338.100.--
<u>2.3.6 Nachfolgelasten</u>		
Verwaltungseinrichtungen:		
Schulische Einrichtungen:		
Gemeinbedarfseinrichtungen:		
Öffentliches Verkehrsnetz:		

Voraussichtliche Kosten/Einnahmen	364.900.--	338.100.--
Investitionskosten der Gemeinde: (Kosten abzüglich Einnahmen)	26.800.--	
Erschließungskosten je m ² : = 90 % der Erschließungskosten $\frac{209.700.-- \text{ DM}}{8.880 \text{ m}^2}$ Nettowoohnbauland	23,60	

Reischach, den 25.05.1988

Reischach, 25.05.1988

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
REISCHACH
-Sg. Bau-

GEMEINDE REISCHACH

P. Christa
.....
Entwurfsverfasser



[Handwritten Signature]
.....
1. Bürgermeister