

BEBAUUNGSPLAN-NR. 10

BAUGEBIET

ÖSTLICH DES FRIEDHOFES

GEMEINDE: PERACH
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- UND ERSCHLIESSUNGS-
ÜBERSICHT
- 2.1 FLÄCHEN UND NUTZUNG
- 2.2 ERSCHLIESSUNG

FLURNUMMERN IM BEBAUUNGSPLAN: 14, 14/2, 14/3, 14/4, 108, 108/4,
108/6, 113, 117/3, 117/4, 117/5,
117/6, 117/7, 117/8, 119, 339,
407, 411

1.0 ERLÄUTERUNGSBERICHT

1.1 ZUSAMMENHANG ZUR ÜBERGEORDNETEN PLANUNG

Das Landratsamt Altötting (Sg. Raumordnung und Strukturentwicklung) ist beauftragt für das Gemeindegebiet Perach einen Flächennutzungsplan zu erstellen. Dieser ist bereits in Bearbeitung. Zugleich wird von einem privaten Architekturbüro der dazu notwendige Landschaftsplan erstellt. Die Planungsgrundstücke werden darin als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Der Planungsbereich liegt im Norden des Ortes Perach, östlich des Friedhofes.

Im Osten des Bebauungsplanes ist bereits ein Anwesen vorhanden, das durch das neue Baugebiet besser an den Ort angebunden wird.

1.2 ZIELE UND PLANUNGSKONZEPT

1.2.1 Erschließung und Bebauung

Das Baugebiet ist über die Kreisstraße AÖ 16 erreichbar. Für die Erschließung wird eine 6,50 m breite Ringstraße (inkl. Grünstreifen) und eine 5,00 m breite Stichstraße gebaut. Der am Ende der Stichstraße erforderliche Wendehammer wird als Treffpunkt ausgestaltet.

Im Norden des Baugebietes wird entlang der Kreisstraße ein Gehweg vom Friedhof bis zum Kinderspielplatz angelegt. Im Süden soll ein Gehweg das neue Baugebiet an die freie Landschaft anbinden.

Öffentliche Parkplätze entstehen im Norden entlang der Kreisstraße und im Nordwesten zwischen Baugebiet und Friedhof.

Die Bebauung ist mit Gebäude mit Erdgeschoss und einem Obergeschoss als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Parzellen 2 bis 4 wurden etwas größer konzipiert, um die Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben bzw. von Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, zu ermöglichen

1.2.2 Grünordnung

Damit sich das geplante Baugebiet landschaftlich gut einfügt, wurden Pflanzonen und private Grünflächen zur Durchgrünung und Ortsrandeingrünung festgelegt. Außerdem ist im Süden ein Wald vorhanden.

Die ökologische Bedeutung der Maßnahme im Sinne der Eingriffsregelung wird in der beiliegenden Beurteilung des Landschaftsarchitekten Dipl.-Ing. Löschner als Bestandteil der Grünordnungsplanung überprüft und bewertet.

Die Ergebnisse einschließlich der Ermittlung der Ausgleichsflächen werden bei den grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigt.

2.0 FLÄCHEN- UND ERSCHLIESSUNGS- ÜBERSICHT

2.1 FLÄCHEN UND NUTZUNG

Art der Nutzung §§ 1 ff. BauNVO	Geschlosszahl	GRZ	GFZ	Nettofläche der Bereiche m ²	Anzahl Gebäude
WA, Parzellen 2 bis 4	E + 1	0,4	0,7	3.380	6
WA, restl. Parzellen	E + 1 bzw. E + D	0,3	0,6	13.230	18
Nettowohnbauland				16.610	53,4 %
öffentliche Grün- und Freiflächen				10.473	33,6 %
Verkehrsflächen für innere Erschließung				4.035	13,0 %
Bruttowohnbauland				31.118	100 %
Grundstücksgröße				505 bis 1.190	

Nettogebüdedichte: 14,4 Gebäude je ha Nettowohnbauland

Bruttogebüdedichte: 7,7 Gebäude je ha Bruttowohnbauland

Doppelgaragen: 42

Einzelgaragen: --

PKW-Stellplätze privat: 51

PKW-Stellplätze öffentlich: 30

Voraussichtliche Einwohnerzahl ca. 84

Nettoeinwohnerdichte: 50,6 Einwohner je ha Nettowohnbauland

Bruttoeinwohnerdichte: 26,9 Einwohner je ha Bruttowohnbauland

2.2 ERSCHLIESSUNG

Lage:

Angrenzende Flurstücke: 14, 108/4, 110/2, 117, 382, 409, 411/3, 413/1

Größe: 31.118 m²

Geländeverhältnisse: leicht nach Süden fallend, Wald im Hangbereich

Verkehrerschließung:

Straßenanschluß
bestehend über: Kreisstraße AÖ 16

Innere Erschließung:
(Neubau) Ringstraße 6,50 m breit inkl.
Grünstreifen 1,00 m breit
Stichstraße 5,00 m breit

Anschluss an öffentl.
Verkehrsmittel: in Perach-Ortsmitte

Wasserversorgung:

zentrale Wasserversorgung: vorhanden für den Ort Perach

Träger: Gemeinde Perach

Die Anlage ist für die Versorgung des neuen Baugebietes mit Trink- und Brauchwasser ausreichend. Das Baugebiet wird in die bestehende Hauptversorgungs-Ringleitung eingeschlossen. Außerdem plant die Gemeinde zur Sicherung der Wasserversorgung in den nächsten Jahren den Bau eines zweiten Brunnens.

Abwasserbeseitigung:

zentrale Kanalisation: vorhanden

Träger: Gemeinde Perach

Typ der zentralen
Kläranlage: mechanisch-biologisch

Die Entsorgung des neuen Baugebietes erfolgt im Trennsystem.

Einzelkläranlagen
nach DIN 4261: nicht zulässig

Energieversorgung:

Strom: OBAG (Bezirksstelle Reischach)

Abfallbeseitigung:

Landkreis Altötting
ausführende Firma ALCO-SÜD

Gemeinbedarfseinrichtungen
im Baugebiet:

öffentliche Grünflächen und Kinderspielplatz

Perach, den 21.01.00

Perach, den **23. Feb. 2000**

GEMEINDE PERACH

J O S E F
SPERMANN

Dipl.-Ing. (FH)
Ingenieurbüro

Raiffeisenstraße 2 · 84567 Perach
Tel. 08670 / 919926 · Fax 919927

- Vermessung
- Planung
- Bauleitung
- Abrechnung

Entwurfsverfasser



Bürgermeister