

**BEBAUUNGSPLAN  
GEWERBEGEBIET  
INNVIERTEL**

— NR. 6 —

GEMEINDE: *PERACH*  
LANDKREIS: *ALTÖTTING*  
REGIERUNGSBEZIRK: *OBEBAYERN*

**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 : 368/4

--	--

## 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 vom einem privaten Architekturbüro der dazu notwendige Landschaftsplan erstellt.

Das Planungsgrundstück wird darin als Gewerbe-  
fläche ausgewiesen.

Der Planungsbereich liegt südöstlich des Ortes Perach im Anschluß an das bestehende Raiffeisen-Tagerhaus sowie des Sportplatzgeländes.

Die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GE 2) bietet sich durch die angrenzende Bebauung, die einem Mischgebiet entspricht, geradezu an.

Der Vorteil einer vernünftigen Ortsrandabrundung kann ebenfalls genutzt werden.

## 1.2 ZIELE UND PLANUNGSKONZEPT

### 1.2.1 Erschließung und Bebauung

Das eingeschränkte Gewerbegebiet (GE 2) wird über die bereits bestehende Ortsstraße (Bahnhofstraße) erschlossen.

Die Bebauung ist mit Gebäude mit Erdgeschoß und einem Obergeschoß als Höchstgrenze festgesetzt. Die Errichtung eines Kellergeschosses ist wegen des hohen Grundwasserspiegels (ca. 1,2 m unter dem natürlichen Gelände) nicht zulässig.

Durch die Festsetzung des äquivalenten Dauerschallpegels auf 60/45 dB / (A) ist gewährleistet, daß sich nur lärmarme Betriebe ansiedeln können.

### 1.2.2 Grünordnung

Damit sich das geplante Gewerbegebiet landschaftlich gut einfügt, wurden Pflanzzonen und private Grünflächen zur Durchgrünung und Ortsrandeingrünung festgelegt.

Die Gemeinde Perach hat östlich des geplanten Gewerbegebietes einen Übungsplatz für die Jugendverkehrsschule gebaut.

Die Eingrünungsmaßnahmen sind bereits durchgeführt.

Aus diesem Grunde wird im Osten des geplanten Gewerbegebietes keine Pflanzzone festgelegt.



2.0 FLACHEN- ERSCHLIESSUNGS- UND KOSTENÜBERSICHT

2.1 FLACHEN UND NUTZUNG

Art der Nutzung §§ 1 ff. BauNVO	Geschoß- zahl	GRZ	GFZ	Nettofläche der Bereiche	Anzahl Gebäude
GE	E + I	0,8	1,2	3.930 m <sup>2</sup>	4
Nettowohnbauand				3.930 m <sup>2</sup>	100 %
Öffentliche Grün- und Freiflächen					
öffentliche Grünfläche					
Verkehrsflächen für innere Erschließung bestehend					
Bruttowohnbauand				3.930 m <sup>2</sup>	100 %
Durchschnittliche Grundstücksgröße ca.				1.965 m <sup>2</sup>	
Nettogebäudedichte:		Gebäude je ha Nettowohnbauand			
Bruttogebäudedichte:		Gebäude je ha Bruttowohnbauand			
Doppelgaragen:		2			
Einzelgaragen:		--			
PKW-Stellplätze privat:		20			
PKW-Stellplätze öffentlich:		--			
Voraussichtliche Einwohnerzahl ca. 8					
Nettoeinwohnerdichte:		Einwohner je ha Nettowohnbauand			
Bruttoeinwohnerdichte:		Einwohner je ha Bruttowohnbauand			

**2.2 ERSCHLIESSUNG**Lage:

Angrenzende Baugebiete/Flurstücke: 368/6, 368/8  
368/2, 368

Größe: 3.930 m<sup>2</sup>

Geländeverhältnisse: eben

Bodenverhältnisse: kiesig-sandiger Boden

Verkehrerschließung:

Straßenanschluß:  
bestehend über: Bahnhofstraße -  
Raiffeisen- und Sportplatz-  
Zufahrt

Innere Erschließung: (Neubau)	Wohnweg	m breit
	Grünstreifen	m breit
	Gehweg	m breit
	Wohnweg	m breit

Anschluß an öffentl. Verkehrsmittel: in Perach-Ortmitte

Wasserversorgung:

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

Die Anlage ist für die Versorgung des neuen Baugebietes mit Trink- und Brauchwasser voll ausreichend. Das Baugebiet wird in die bestehende Hauptversorgungs-Ringleitung eingeschlossen.

## 2.2 ERSCHLIESSUNG (FORTSETZUNG)

Abwasserbeseitigung:

zentrale Kanalisation: vorhanden

Träger: Gemeinde Perach

Typ der zentralen  
Kläranlage: mechanisch-biologischDie Entsorgung des neuen Baugebietes erfolgt im  
Mischsystem.Einzelkläranlagen  
und Versitzgruben nach  
DIN 4261: nicht zulässigEnergieversorgung:Strom: OBAG (Bezirksstelle  
Gas: -- Reischach)Abfallbeseitigung:Landkreis Altötting  
ausführende Firma KanzlerGemeinbedarfsein-  
richtungen im  
Baugebiet:Öffentliche Grünfläche  
am Wohnweg



## 2.3 KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

	Kosten DM	Einnahmen DM
<p><u>2.3.1 Fahrbahnen und Gehwege</u></p> <p><u>Herstellungskosten:</u></p> <p>Grunderwerb für <math>m^2 \text{ à DM}</math></p> <p>Folgende Maßnahmen für Freilegungsarbeiten:</p> <p>Straßenverlegung <math>m^2 \text{ à DM}</math></p> <p>Herstellung der Fahrbahnen:</p> <p>Wohnweg: Asphalt <math>m^2 \text{ à}</math></p> <p>Siedlungsplatz: Pflasterung <math>m^2 \text{ à}</math></p> <p>Gehweg: Pflasterung <math>m^2 \text{ à}</math></p> <p>Beleuchtung: Einheiten <math>\text{à DM}</math></p> <p>Erschließungsbeitrag: 90 % der oben genannten Kosten</p>		
<p><u>2.3.2 Öffentliche Wege und Plätze</u></p> <p><u>Grün- und Freiflächen:</u></p> <p><u>Herstellungskosten:</u></p> <p>Anlage als Grünstreifen zum Wohnweg (Rasenfläche) <math>m^2 \text{ à DM}</math></p> <p>Bäume u. Sträucher pauschal</p> <p>Erschließungsbeitrag: 90 % der oben genannten Kosten</p>		
<p><b>Übertrag:</b></p>		
<p>Das neue Gewerbegebiet ist bereits voll erschlossen!</p>		

2.3 KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT (FORTSETZUNG)		
	Kosten DM	Einnahmen DM
Obertrag:		
<p><u>2.3.3 Wasserversorgung</u></p> <p><u>Herstellungskosten:</u></p> <p>m neuer Hauptstrang à DM</p> <p>Stck. Hausanschlüsse à DM</p> <p>Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß DM, ergibt bei Anschlüssen</p>		
<p><u>2.3.4 Abwasserbeseitigung (Trennsystem)</u></p> <p><u>Herstellungskosten:</u></p> <p>m Schmutzwasserkanal à DM (Steinzeug DN )</p> <p>à DM</p> <p>Stck. Hausanschlüsse a DM</p> <p>Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß DM, ergibt bei Anschlüssen</p>		
<p><u>2.3.5 Sonstige Kosten/Einnahmen</u></p> <p>Straßenentwässerungsanteil 30 % von DM Schmutz- wasserkanal mit Straßenent- wässerung abzügl. 10 % Gemeindeanteil</p>		
Obertrag:		



2.3 KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT(FORTSETZUNG)

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

Voraussichtliche Kosten/Einnahmen		
Investitionskosten der Gemeinde: (Kosten abzüglich Einnahmen)		
Erschließungskosten je m <sup>2</sup> : = 90 % der Erschließungskosten _____ DM Nettowoohnbauland _____ m <sup>2</sup>		

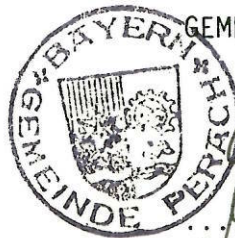
Reischach, den 05.03.90

Perach, den 05.03.90

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT  
REISCHACH  
-Sg. Bau-

GEMEINDE PERACH

*P. Christa*  
.....  
Entwurfsverfasser



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