

**BEBAUUNGSPLAN
ERWEITERUNG -
GOETHESTR. NORD**

— NR. 7 —

GEMEINDE: *PERACH*
LANDKREIS: *ALTÖTTING*
REGIERUNGSBEZIRK: *OBEBBAYERN*

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 :

122, 123, 126, 134/3, 127, 126/2, 129/Tf1., 132/Tf1., 105

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 nordöstlich des Ortes Perach zwischen den Kreisstraßen AÖ 5 und AÖ 16.

Die Erweiterung erfolgt im Anschluß an die bestehende "Obere Siedlung".

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes bietet sich durch die erst einseitig angebaute Goethestraße geradezu an.

Ein Gesamtkonzept, das sowohl die Flächen für den Gemeinbedarf, als auch die bestehende "Obere Siedlung" umfaßt, soll ortsplanerisch und landschaftlich eine wesentliche Verbesserung des Ortes Perach bewirken.

1.2 ZIELE UND PLANUNGSKONZEPT

1.2.1 Erschließung und Bebauung

Das Verkehrsaufkommen aus dem geplanten Baugebiet wird über die bestehenden Siedlungsstraßen (Schulstraße, Goethestraße, Eichendorffstraße) mit integrierter Verkehrsberuhigung auf die Kreisstraße AÖ 16 abgeleitet.

Der geplante Siedlungsplatz im neuen Baugebiet wird als verkehrsberuhigter Bereich mit Zeichen 325/326 angelegt und soll als Spielstraße und Kommunikationsplatz dienen.

Die bestehende "Obere Siedlung" wird in den Bebauungsplan Nr. 7 mitaufgenommen. Dadurch soll langfristig eine optische Verschmelzung des neuen und alten Siedlungsgebietes zustandekommen.

Durch die Abstufung der Gebäudetypen im Baugebiet von innen nach außen soll eine landschaftsgebundene Ortsrandgestaltung erreicht werden.

1.2 ZIELE UND PLANUNGSKONZEPT

1.2.2 Grünordnung

Bis auf einen Obstbaumbestand sind derzeit keine Gehölzbestände vorhanden.

Der Obstbaumbestand wird im Rahmen der Erschließung beseitigt. Als Ersatz sowie als geeignete ländliche Ortsrandbegrünung werden jedoch für die privaten Gartenflächen als Ortsrandbegrünung Obstbaum- und Gehölzpflanzungen festgesetzt.

Zur Gliederung des Baugebietes werden Großbaumbepflanzungen innerhalb der Gartenbereiche festgesetzt.

Die Standorte sind als "wünschenswerte Standorte" dargestellt, begrenzte Verschiebungen sind im Rahmen der Bauanträge möglich.

In der Verlängerung der Eichendorffstraße erfolgt eine Aufweitung, die als Gemeinschaftsfläche ("Siedlungsplatz") vorgesehen ist.

Die Siedlungsstraßen werden (je nach verfügbarer Straßenbreite) mit durchgehenden oder unterbrochenen Wiesenstreifen mit Baumpflanzungen gegliedert. Soweit die verfügbare Breite des Pflanzstreifens zu gering ist, wird der angrenzende Gehsteig als verfügbarer Wurzelraum angelegt.

Mit einbezogen in das Grünkonzept werden das bestehende Schul-, Gemeindegelände sowie (soweit möglich) das bestehende Wohnbaugebiet.

Dadurch soll ein optisches Zusammenwachsen des gesamten Bereiches gefördert werden.

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	(E+1D) II (E+1)	0,4	0,8	14.480 m ²	29
WA "Obere Siedlung"	(E+D)	0,3	0,6		
Nettowohnbauand				14.480 m ²	87,01 %
Öffentliche Grün- und Freiflächen					
öffentliche Grünfläche				m ²	%
Verkehrsflächen für innere Erschließung				2.160 m ²	12,99 %
Bruttowohnbauand				16.640 m ²	100 %
Durchschnittliche Grundstücksgröße				500 m ²	
Nettogebäudedichte: 20 Gebäude je ha Nettowohnbauand					
Bruttogebäudedichte: 17 Gebäude je ha Bruttowohnbauand					
Doppelgaragen: 25					
Einzelgaragen: 4					
PKW-Stellplätze privat: 58					
PKW-Stellplätze öffentlich: 25					
Voraussichtliche Einwohnerzahl ca. 102					
Nettoeinwohnerdichte: 70 Einwohner je ha Nettowohnbauand					
Bruttoeinwohnerdichte: 61 Einwohner je ha Bruttowohnbauand					

2.2 ERSCHLIESSUNG

Lage:

Angrenzende
Baugebiete/Flurstücke: 122, 123, 400, 126

Größe: 16.640 m²

Geländeverhältnisse: eben

Bodenverhältnisse: kiesig-sandiger Boden

Verkehrerschließung:

Straßenanschluß:
bestehend über: Goethe-, Schul- Eichen-
dorffstraße zur Kr. AÖ 16

Innere Erschließung:
(Neubau)

Wohnweg	5,00 m breit
Grünstreifen	1,00 m breit
Gehweg	1,50 m breit
Wohnweg	6,00 m breit

Anschluß an öffentl.
Verkehrsmittel: Bushaltestelle beim Friedhof -
ca. 2 Minuten,
dort Anschluß an öffentliche
Buslinien in Richtung Alt-/Neu-
ötting und Markt

Wasserversorgung:

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

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

Träger: Gemeinde Perach

Typ der zentralen Kläranlage: mechanisch-biologisch

Die Entsorgung des neuen Baugebietes erfolgt im Mischsystem.

Dachflächenwasser soll über Versitzgruben dem Grundwasser zugeführt werden.

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
Spielplatz
Kindergarten
Grundschule
Gemeindekanzlei
Feuerwehr

2.3 KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

	Kosten DM	Einnahmen DM
<u>2.3.1 Fahrbahnen und Gehwege</u>		
<u>Herstellungskosten:</u>		
Grunderwerb für 2.160 m ² à DM 48.--	103.680.--	
Folgende Maßnahmen für Freilegungs- arbeiten:		
Straßenverlegung 120 m ² à DM 110.--	13.200.--	
 Herstellung der Fahrbahnen:		
Wohnweg: Asphalt 1.200 m ² à 150.--	180.000.--	
Siedlungsplatz: Pflasterung 700 m ² à 70.--	49.000.--	
Gehweg: Pflasterung 280 m ² à 70.--	19.600.--	
Wohnweg: Pflasterung 220 m ² à 70.--	15.400.--	
Beleuchtung: 6 Einheiten à DM 1.800.--	10.800.--	
Erschließungsbeitrag: 90 % der oben genannten Kosten		352.512.--
<u>Zwischensumme</u>	391.680.--	
<u>2.3.2 Öffentliche Wege und Plätze</u>		
<u>Grün- und Freiflächen:</u>		
<u>Herstellungskosten:</u>		
Anlage als Grünstreifen zum Wohnweg (Rasenfläche) 150 m ² à DM 20.--	3.000.--	
Bäume u. Sträucher pauschal	5.000.--	
Erschließungsbeitrag: 90 % der oben genannten Kosten		7.200.--
Übertrag:	399.680.-	359.712.--

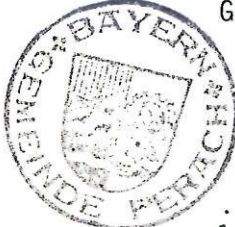
2.3 KOSTEN- UND FINANZIERÜBERSICHT (FORTSETZUNG)		
	Kosten DM	Einnahmen DM
Übertrag:	399.680.--	359.712.--
<u>2.3.3 Wasserversorgung</u>		
<u>Herstellungskosten:</u>		
250 m neuer Hauptstrang à DM 150.--	37.500.--	
29 Stck. Hausanschlüsse à DM 720.--	20.880.--	
Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß 3.050.--DM, ergibt bei 29 Anschlüssen		88.450.--
<u>2.3.4 Abwasserbeseitigung (Trennsystem)</u>		
<u>Herstellungskosten:</u>		
220 m Schmutzwasserkanal à DM 420.-- (Steinzeug DN)	92.400.--	
10 Stck. Kontrollschächte à DM1700.--	17.000.--	
29 Stck. Hausanschlüsse a DM1250.--	36.250.--	
Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß 7.200.--DM, ergibt bei 29 Anschlüssen		208.800.--
<u>2.3.5 Sonstige Kosten/Einnahmen</u>		
Straßenentwässerungsanteil 30 % von 109.400.- DM Schmutz- wasserkanal mit Straßenent- wässerung abzügl. 10 % Gemeindeanteil		29.538.--
Übertrag:	603.710.--	686.500.--

2.3 KOSTEN- UND FINANZIERÜBERSICHT(FORTSETZUNG)		
	Kosten DM	Einnahmen DM
Übertrag:	603.710.--	686.500.--
<u>2.3.6 Nachfolgelasten</u>		
Verwaltungseinrichtungen:		
Schulische Einrichtungen:		
Gemeinbedarfseinrichtungen:	20.000.--	
Öffentliches Verkehrsnetz:	30.000.--	
Voraussichtliche Kosten/Einnahmen	653.710.--	686.500.--
Einnahmen der Gemeinde zur Deckung der bereits geleisteten Investitionskosten		32.790.--
Erschließungskosten je m ² : = 90 % der Erschließungskosten $\frac{386.296}{14.480} \frac{\text{DM}}{\text{m}^2}$ Nettowohnbauland	26,68	

Reischach, den 27. November 1990

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
REISCHACH
- Bauamt -

P. Christa
.....
Entwurfsverfasser



GEMEINDE PERACH

J. Hubmann
.....
1. Bürgermeister