

BEBAUUNGSPLAN

PERACH NR. 8
"AN DER PERGERSTRABE"

GEMEINDE: PERACH
LANDKREIS: ALTÖTTING
REGIERUNGSBEZIRK: OBERBAYERN

B E G R Ü N D U N G

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 :

329, 328/3, 333, 324/2, 329/4, 326, 328/2, 28.

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 seit 1988 in Bearbeitung. Den Landschaftsplan erstellt Landschaftsarchitekt Dieter Löschner aus Altötting. Die Plangrundstücke werden darin als (DG) Dorfgebiet ausgewiesen.

Der Planungsbereich liegt im Zentrum des Ortes Perach und ist mit bestehenden Bebauungen, dörflichen Charakters, umschlossen.

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets bietet sich durch die rundum angrenzende Bebauung geradezu an und widerspricht nicht den Zielvorstellungen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes.

Anlaß der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.8 "An der Pergerstraße" ist eine große Nachfrage von Peracher Bürgern nach Baugrundstücken, Mietwohnungen und Eigentumswohnungen.

1.2 ZIELE UND PLANUNGSKONZEPT

1.2.1 BEBAUUNG

Bei der Planung wurde darauf geachtet, diesen sensiblen Bereich im Zentrum des Ortes Perach ortsplanerisch der angrenzenden dörflichen Bebauung anzupassen und den Blick zur Kirche mit Kirchberg freizuhalten.

Durch die aufgelockerte ländliche Bebauung und Gebäude mit E+D bleiben auch nach einer Bebauung Sichtbeziehungen von der Pergerstraße zur Kirche erhalten.

Westlich vom Kerngebiet entsteht eine Wohnanlage (Am Mühlbach), die mit schlichter, ländlicher Hofbebauung gestaltet werden soll und sich dem örtlichen Baustil anpaßt.

1.2 ZIELE UND PLANUNGSKONZEPT

1.2.2 ERSCHLIEBUNG

Ein Teil des Baugebietes wird über eine Ringstraße (Josef-Engl-Straße) mit Anbindung an die Hauptstraße (KrStr. AÖ 5) erschlossen.

Die neu geplanten Gebäude E+D im Anschluß an die Pergerstraße werden über diese auch erschlossen, dabei soll die Pergerstraße auf 4 m Fahrbahn und 2 m Schotterrasen verbreitert und ausgebaut werden.

Im Zuge des Bebauungsplanes entsteht für das bestehende Dorf und das geplante Baugebiet ein ideales Fußwegenetz mit Zentrumcharakter, dabei werden alle Ortsteile verbunden.

Bei der gesamten Erschließungsplanung wird besonders darauf geachtet, die befestigten Fahrbahnenflächen so gering als möglich auszubauen, dafür werden für Fuß- und Radwege sowie Straßenbefestigungen, Kurzparkstreifen und Ausweichstellen für PKW wassergebundene Decken angelegt.

Die gesamte Erschließung wird behindertengerecht angelegt

zu 1.2 ZIELE UND PLANUNGSKONZEPT

1.2.3 GRÜNORDNUNG

Bestand:

Auf dem zur Bebauung vorgesehenen Gelände sind bis auf einen privaten Obstbaumbestand keine Gehölzbestände vorhanden.

Der Obstbaumbestand kann im Rahmen der Erschließung weitgehend erhalten werden.

Entlang des kleinen Mühlbaches befindet sich ein Baumbestand aus Birken sowie Weiden und Pappeln, der ebenfalls erhalten und ergänzt werden soll. Diesbezügliche Festsetzungen sind im Plan eingearbeitet.

Öffentlich:

Zur öffentlichen Durchführung des Baugebietes erfolgen entlang der verbreiterten Pergerstraße, sowie an der Zufahrt von der Kreisstraße Baumpflanzungen.

Soweit die verfügbare Breite des Pflanzstreifens zu gering ist, stehen die angrenzenden Gärten als Wurzelraum zur Verfügung, da durchlaufende Betonfundamente bei Zäunen grundsätzlich untersagt sind.

Die darüber hinausgehende Gliederung des neuen Wohngebietes erfolgt durch Pflanzenfestsetzungen für die großen Privatgrundstücke.

Neben den beiden Haupterschließungsringen "Pergerstraße" und "Innere Ringstraße" (Josef-Engl-Straße) wird das Gebiet durch ein Wegenetz mit reduzierter Geschwindigkeit und deutlicher Absetzung durch Belagsgestaltung erschlossen (Fuß- und Fahrwege).

1.2 ZIELE UND PLANUNGSKONZEPT

Privat:

Durch die großzügige Flächenaufteilung kann auch das für das Ortsbild wichtige Großgrün auf Privatgrund vorgesehen werden.

Soweit die Baumstandorte für das Gesamtbild wichtig sind, wurden diese im Plan bereits dargestellt. Die Standorte sind als "wünschenswerte Standorte dargestellt", begrenzte Verschiebungen sind im Rahmen der Bauanträge möglich. Bei den vorgesehenen Grundstücksgrößen sind im Durchschnitt 2 Großbäume pro Grundstück möglich. Für die Gemeinschaftsflächen der Wohnanlagen werden Außenanlagepläne gefordert, in denen auch die erforderlichen Kleinkinderspielplätze dargestellt werden.

Die vorgesehenen Tiefgaragen sollen eine Überdeckung von mindestens 90 cm zulassen, damit hier Baumpflanzungen möglich sind.

Sonstiges:

Untergeordnete Wege, Nebenanlagen (z.B. Stellplätze, Grundstückszufahrten) sollen weitgehend sickerfähig angelegt 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	II (E+1) (E+D)	0,3	0,8	15.700 m ²	10 16
WA Wohnanlagen	III	0,4	1,2	2.800 m ²	27 WE/3
Nettowoohnbauand				18.500 m ²	80,45%
Öffentliche Grün- und Freiflächen					
öffentliche Grünfläche				680 m ²	2,95 %
Verkehrsflächen für innere Erschließung				3.820 m ²	16,60 %
Bruttowoohnbauand				23.000 m ²	100 %
Durchschnittliche Grundstücksgröße				604 m ²	
Nettogebäudedichte:		Gebäude je ha Nettowoohnbauand			
Bruttogebäudedichte:		Gebäude je ha Bruttowoohnbauand			
Doppelgaragen:		23			
Einzelgaragen:		4			
PKW-Stellplätze privat:		58			
PKW-Stellplätze öffentlich:		2			
Tiefgaragen-Stellplätze:		27			
Voraussichtliche Einwohnerzahl ca. 174					
Nettoeinwohnerdichte: 93 Einwohner je ha Nettowoohnbauand					
Bruttoeinwohnerdichte: 76 Einwohner je ha Bruttowoohnbauand					

2.2 ERSCHLIESSUNG

Lage:

Angrenzende
Baugebiete/Flurstücke: 329, 328/3, 333, 324/2, 329/4,
326, 328/2, 28.

Größe: 23.000 m²

Geländeverhältnisse: eben

Bodenverhältnisse: kiesig-sandiger Boden

Verkehrerschließung:

Straßenanschluß:
bestehend über: Hauptstraße (Kr. AÖ 5), Pergerstraße
Karl-Moll-Str.

Innere Erschließung: (Neubau)	Wohnweg	4,50 m breit
	Grünstreifen	1,50 m breit
	(wassergebunden) Gehweg	2,00 m breit
	(Pergerstraße) Wohnweg	4,00 m breit

Anschluß an öffentl.
Verkehrsmittel: Bushaltastelle beim Unterwirt-
ca. 2 Minuten,
dort Anschluß an öffentliche Bus-
linien in Richtung Alt-/Neu-
ötting und Marktl

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 muß 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 für Wohnanlage
"Am Mühlbach"

Im Anschluß an das Baugebiet:

Spielplatz "Aichmühle"
öffentliche Grünfläche
nördlich des Baugebietes

2.3 KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

	Kosten DM	Einnahmen DM
<u>2.3.1 Fahrbahnen und Gehwege</u>		
<u>Herstellungskosten:</u>		
Grunderwerb für 4.500 m ² à DM 40,--	180.000,--	
Folgende Maßnahmen für Freilegungsarbeiten:		
Straßenverlegung 360 m ² à DM 160,--	57.600,--	
Herstellung der Fahrbahnen:		
Wohnweg: Asphalt 1.920 m ² à 130,-	249.600,--	
Wohnweg: Pflasterung 960 m ² à 95,-	91.200,--	
Gehweg: wassergebundene 940 m ² à 50,- Decke	47.000,--	
Beleuchtung: 14 Einheiten à DM 2.800,-	39.200,--	
Sonstige Kosten: Vermessung/Notar	38.000,--	
<u>2.3.2 Öffentliche Wege und Plätze</u>		
<u>Grün- und Freiflächen:</u>		
<u>Herstellungskosten:</u>		
Anlage als Grünstreifen zum Wohnweg (Rasenfläche) 680 m ² à DM 40,--	27.200,--	
Bäume u. Sträucher pauschal (Straßenbegleitgrün)	22.000,--	
Erschließungsbeitrag: 90 % der oben genannten Kosten 10%= (75.180,--)		676.620,--
Übertrag:	751.800,--	676.620,--

2.3 KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT (FORTSETZUNG)

	Kosten DM	Einnahmen DM
Obertrag:	751.800,--	676.620,--
<u>2.3.3 Wasserversorgung</u>		
<u>Herstellungskosten:</u>		
350m neuer Hauptstrang Ø 100 a. DM 220,-	77.000,--	
30 St.Hausanschlüsse 1 1/4" a. DM 800,-	24.000,--	
Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß 3.050,--DM, ergibt bei 32 Anschlüssen		97.600,--
<u>2.3.4 Abwasserbeseitigung (Mischsystem)</u>		
<u>Herstellungskosten:</u>		
340 m Schmutzwasserkanal à DM 600,-- (Steinzeug DN 300)	204.000,--	
18 Stck. Kontrollschächte à DM 2000,--	36.000,--	
30 Stck. Hausanschlüsse a DM 1500,--	45.000,--	
Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß 7200,-- DM, ergibt bei 32 Anschlüssen		230.400,--
<u>2.3.5 Sonstige Kosten/Einnahmen</u>		
Straßenentwässerungsanteil 20 % von 240.000,- DM Schmutz- wasserkanal mit Straßenent- wässerung abzügl. 10 % Gemeindeanteil		43.200,--
Obertrag:	1.137.800,--	1.047.820,--

2.3 KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT(FORTSETZUNG)

	Kosten DM	Einnahmen DM
Übertrag:	1.137.800,--	1.047.820,--
<u>2.3.6 Nachfolgelasten</u>		
Verwaltungseinrichtungen:		
Schulische Einrichtungen:		
Gemeinbedarfseinrichtungen:		
Öffentliches Verkehrsnetz:		

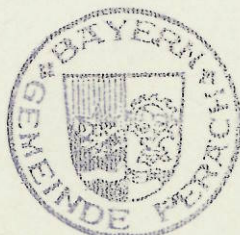
Voraussichtliche Kosten/Einnahmen	1.137.800,--	1.047.820,--
Ausgaben der Gemeinde		89.980,--
Erschließungskosten je m ² : = 90 % der Erschließungskosten		
Nettowoohnbauland	719.820,-- DM 18.500,-- m ²	38,90

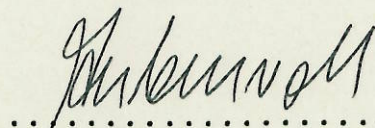
Reischach, den 16. März 1993

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
REISCHACH
Bauamt

GEMEINDE PERACH


.....
Entwurfsverfasser




.....
1. Bürgermeister