

## B e g r ü n d u n g

=====

zum Bebauungsplan Nr. 4 "Am Bahnhof", Gemeinde Perach

=====

### 1. Erfordernis der Planaufstellung

In der Gemeinde Perach (Verwaltungsgemeinschaft Reischach) besteht eine große Nachfrage nach Baugrundstücken. Das Baugebiet "Perach Süd", für das die Gemeinde über einen rechtsgültigen Bebauungsplan verfügt, ist bereits überwiegend bebaut. Das gleiche gilt für das Gebiet "Nordost" bei der Schule, für das ein Bebauungsplanentwurf vorhanden ist.

### 2. Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Die Gemeinde verfügt über keinen genehmigten Flächennutzungsplan. Die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes ist nicht geplant.

Die Schließung der Baulücke zwischen der bestehenden Bebauung an der Birkenstraße und dem Bahnhofsbereich ist ortsplanerisch wünschenswert. Der Umfang des geplanten Wohngebietes ist im Rahmen der organischen Entwicklung der Gemeinde.

### 3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Bahnhof" grenzt im Osten an den Bebauungsplan Nr. 3 "Perach Süd", genehmigt am 19.7.1973. Dieser Planbereich ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

### 4. Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Von dem rund 2,9 ha großen Plangebiet sind bereits rund 30 % bebaut.

Das Plangebiet weist im wesentlichen nur geringfügige Geländeneigungen auf, lediglich an der Südgrenze der Flurstücke Nr. 262 und Nr. 257 ist eine größere Geländeschwelle vorhanden. Der Bereich der Flurstücke Nr. 312/2 und 314/2 liegt niedriger als die angrenzende Fläche im Norden.

Die Baugrundstücke befinden sich überwiegend im Privateigentum.

### 5. Bauliche und sonstige Nutzung

Im Plangebiet ist als bauliche Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen, die Bebauung soll überwiegend zweigeschossig, in einem kleineren Teilbereich auch eingeschossig erfolgen.

Die ausgewiesene Grünfläche in der Nähe des Bahnhofgebäudes ist auch als Ruhezone für Kunden der Bundesbahn gedacht.

Mit dem Ausbau der Erschließungsstraße beim Bahnhof soll gleichzeitig der Zugang und die Zufahrt zum Bahnhof verbessert werden.

Die Erschließung des Baugebietes soll im wesentlichen über 8,0 m breite Straßen erfolgen.

Die Möglichkeit einer Verlängerung der Ringstraße in Richtung Pergerstraße über den Weitbach hinaus, ist gegeben. Die Erreichbarkeit der Ortsbereiche beiderseits des Weitbaches könnte dadurch noch verbessert werden.

#### 6. Planungsstatistik

Die Bruttowohnbaudichte bei dem als Wohngebiet ausgewiesenen Planbereich liegt bei rund 85 Einwohner pro Hektar. Bei einer Gesamtfläche des Bebauungsplangeltungsbereiches von 2,9 ha beträgt die als Wohngebiet ausgewiesene Fläche (incl. Erschließungsflächen) rund 2,0 ha. Bereits bebaut sind davon etwa 30 %.

Der Anteil der Verkehrsflächen an der Gesamtfläche des Bebauungsplangeltungsbereiches beträgt rund 14 %.

#### 7. Kostenschätzung

Für den Ausbau der Straßen und Gehwege ist mit Kosten in Höhe von 250.000,-- DM zu rechnen (bereits erfolgte Teilausbauten unberücksichtigt), für die Wasserversorgung in Höhe von rund 100.000,-- DM, für die Kanalisation in Höhe von rund 80.000,-- DM.


#### 8. Planverwirklichung

Die Planverwirklichung soll über einfache Bauplatzaufteilungen erfolgen.

Altötting, den 12.11.1979

Landratsamt  
- Koordinierungs- und  
Beratungsstelle -

I.A.

  
S i e g e l