

**BEBAUUNGSPLAN -
ERWEITERUNG**

ERL-BACH - WEST

— NR. 3 —

GEMEINDE: ERL-BACH
LANDKREIS: ALTÖTTING
REGIERUNGSBEZIRK: OBERBAYERN

BEGRÜNDUNG

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 : 1926/Tf1.

--	--

1.0 ERLÄUTERUNGSBERICHT

1.1 ZUSAMMENHANG ZUR ÜBERGEORDNETEN PLANUNG

Die geplante Erweiterung liegt im Westen des Ortes Erlbach - südlich im Anschluß an das bestehende Baugebiet
Bebauungsplan Nr. 3 Erlbach - West

Die geplante Fläche konnte erst jetzt nach schwierigen Verhandlungen von der Gemeinde Erlbach erworben werden.

Zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Erlbacher Bevölkerung ist die geplante Erweiterung unbedingt notwendig.

Die Gemeinde Erlbach hat bereits die Aufträge zur Erstellung eines Flächennutzungs- und Landschaftsplanes erteilt.

1.2 ZIELE UND PLANUNGSKONZEPT

Erschließung und Bebauung

Das Verkehrsaufkommen aus dem geplanten Erweiterungsgebiet wird über die bestehende GVStr. Erlbach-Öging dem Ortsverkehr zugeleitet.

Durch den geplanten Fuß- und Radweg (2 m Breite) soll eine Anbindung der geplanten Siedlungserweiterung an die bestehende Siedlung geschaffen werden.

Die einzelnen Gebäudetypen sind so angeordnet, daß sie trotz der Hanglage die Höhendifferenzen, bezogen auf die Gebäudebreite, möglichst gering gehalten wurden.

Ebenso sollen freie Sichtbeziehungen in die Talbereiche nach Osten bzw. Süden wegen der Wohnqualität erhalten bleiben.

Im Zuge der geplanten Erweiterung wurde die Firstrichtung von Parzelle 9 von Süd-West Nord-Ost auf Ost-West abgeändert.

Gründordnung

Im Osten, Süden und Westen sind zur Ortsrandein- grüung private Pflanzzonen festgelegt.

Immissionsschutz

Das Allgemeine Wohngebiet ist von zwei landwirt- schaftlichen Betrieben und im übrigen von land- wirtschaftlich genutzter Fläche umgeben.

Personen, die ein Grundstück in diesem Wohngebiet erwerben und sich niederlassen, müssen Emissionen aus den Tierhaltungen, sowie mit Geruchs- und Lärm- belästigungen durch Aufbringen von Gülle in einem begrenzten Zeitraum rechnen und haben die beste- henden Verhältnisse ohne Einwände zu dulden.

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+D)	0,30	0,60	1.420 m ²	2
Nettowoohnbauand				1.420 m ²	96,93 %
Öffentliche Grün- und Freiflächen					
öffentliche Grünfläche				m ²	%
Verkehrsflächen für innere Erschließung				45 m ²	3,07 %
Bruttowoohnbauand				1.465 m ²	100 %
Durchschnittliche Grundstücksgröße				710 m ²	
Nettogebäudedichte: 14 Gebäude je ha Nettowoohnbauand Bruttogebäudedichte: 23 Gebäude je ha Bruttowoohnbauand					
Doppelgaragen:		2			
Einzelgaragen:		--			
PKW-Stellplätze privat:		4			
PKW-Stellplätze öffentlich:					
Voraussichtliche Einwohnerzahl ca. 8 Nettoeinwohnerdichte: 56 Einwohner je ha Nettowoohnbauand Bruttoeinwohnerdichte: 54 Einwohner je ha Bruttowoohnbauand					

2.2 ERSCHLIESSUNG

Lage:

Angrenzende
Baugebiete/Flurstücke: 1931, 1926, 1842, 1932, 1931/8
1924

Größe: ca. 1.465 m²

Geländeverhältnisse: Südost-Gefälle, siehe Höhenlinien

Bodenverhältnisse: Lehm bis Sand

Verkehrerschließung:

Straßenanschluß:
bestehend über: Kreisstraße AÖ 11
Reischach-Erlbach-Zeilarn
Gemeindestraße

Innere Erschließung:
(Neubau) Wohnweg (GVStr.) 5,00 m breit
Grünstreifen m breit
Gehweg 2,00 m breit
Wohnweg m breit

Anschluß an öffentl.
Verkehrsmittel: Bushaltestelle in Ortsmitte,
ca. 5 Minuten,
dort Anschluß an öffentl.
Buslinien in Richtung Alt-
Neuötting, Eggenfelden,
Zeilarn, Markt-Simbach

Wasserversorgung:

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

Die Anlage ist für die Versorgung der geplanten Erweiterung mit Trink- und Brauchwasser voll ausreichend. Das Baugebiet wird in die bestehende Hauptversorgungs-Ringleitung eingeschlossen.

2.2 ERSCHLIESSUNG (FORTSETZUNG)

Abwasserbeseitigung:

zentrale Kanalisation: vorhanden für die bestehenden Siedlungen in Erlbach u. Teil des Ortes Erlbach

Träger: Gemeinde Erlbach

Typ der zentralen Kläranlage: mechanisch

Zeitpunkt der Ortskanalisation u. Inbetriebnahme: voraussichtlich 1991 - 1992

Die Entsorgung der gepl. Erweiterung erfolgt im Mischsystem.
Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser wird vorerst bis zur Fertigstellung der Ortskanalisation über die bestehende Straßentwässerung der Kläranlage Erlbach zugeführt. Schmutzwasser darf erst nach Fertigstellung der Ortskanalisation und Kläranlage abgeleitet werden (Auflage an die Bauwerber bei Bauplangenehmigung)

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

2.3 KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT		
	Kosten DM	Einnahmen DM
<u>2.3.1 Fahrbahnen und Gehwege</u>		
<u>Herstellungskosten:</u>		
Grunderwerb für	m ² à DM	
Folgende Maßnahmen für Freilegungs-		
arbeiten:		
Straßenverlegung	m ² à DM	
Herstellung der Fahrbahnen:		
Wohnweg: Asphalt	m ² à	
Siedlungsplatz: Pflasterung	m ² à	
Gehweg: Pflasterung	m ² à	
Beleuchtung:		
Einheiten	à DM	
Erschließungsbeitrag:		
90 % der oben genannten Kosten		
<u>2.3.2 Öffentliche Wege und Plätze</u>		
<u>Grün- und Freiflächen:</u>		
<u>Herstellungskosten:</u>		
Anlage als Grünstreifen		
zum Wohnweg		
(Rasenfläche)		
	m ²	à DM
Bäume u. Sträucher		
pauschal		
Erschließungsbeitrag:		
90 % der oben genannten Kosten		
Übertrag:		
<u>Der Straßenausbau für die</u>		
<u>geplante Erweiterung erfolgt</u>		
<u>im Zuge der Dorferneuerung</u>		

2.3 KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT (FORTSETZUNG)		
	Kosten DM	Einnahmen DM
Übertrag:		
<u>2.3.3 Wasserversorgung</u>		
<u>Herstellungskosten:</u>		
100 m neuer Hauptstrang à DM 110.--	11.000.--	
2 Stck. Hausanschlüsse à DM 500.--	1.000.--	
Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß 4.635.- DM, ergibt bei 2 Anschlüssen		9.270.--
<u>2.3.4 Abwasserbeseitigung (Trennsystem)</u>		
<u>Herstellungskosten:</u>		
60 m Schmutzwasserkanal à DM 200.-- (Steinzeug DN 200)	12.000.--	
	à DM	
2 Stck. Hausanschlüsse a DM 800.--	1.600.--	
Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß 5.612.--DM, ergibt bei 2 Anschlüssen		11.224.--
<u>2.3.5 Sonstige Kosten/Einnahmen</u>		
Straßenentwässerungsanteil 30 % von DM Schmutz- wasserkanal mit Straßenent- wässerung abzügl. 10 % Gemeindeanteil		
Übertrag:	25.600.--	20.494.--

2.3 KOSTEN- UND FINANZIERÜBERSICHT(FORTSETZUNG)

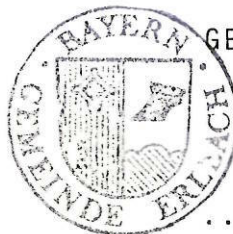
	Kosten DM	Einnahmen DM
Obertrag:	25.600.--	20.494.--
<u>2.3.6 Nachfolgelasten</u>		
Verwaltungseinrichtungen:		
Schulische Einrichtungen:		
Gemeinbedarfseinrichtungen:		
Öffentliches Verkehrsnetz:		

Voraussichtliche Kosten/Einnahmen	25.600,--	20.494,--
Investitionskosten der Gemeinde: (Kosten abzüglich Einnahmen)	5.106,--	
Erschließungskosten je m ² : = 90 % der Erschließungskosten _____ DM Nettobaufläche _____ m ²		

Reischach, den 13.11.90

Erlbach, den 13.11.90

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
REISCHACH
- Bauamt -



GEMEINDE ERLBACH

P. Christa
.....
Entwurfsverfasser

[Signature]
.....
1. Bürgermeister