

BEBAUUNGSPLAN

ERLBACH - WEST

— NR. 3 —

GEMEINDE: **ERLBACH**
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 : 1931, 1932, 1933

--	--

1.0 ERLÄUTERUNGSBERICHT

1.1 ZUSAMMENHANG ZUR ÜBERGEORDNETEN PLANUNG

Das Plangebiet liegt im Westen des Ortes Erlbach - im Anschluß an das bestehende Schulgelände.

Die geplante Fläche kann teilweise von der Gemeinde Erlbach erworben werden. Bei den nicht zu erwerbenden Flächen wird von der Gemeinde Erlbach ein Bauzwang auferlegt.

Ein Flächennutzungsplan ist derzeit für die Gemeinde Erlbach nicht vorhanden und erforderlich.

1.2 ZIELE UND PLANUNGSKONZEPT

Erschließung und Bebauung

Das Verkehrsaufkommen aus dem Baugebiet wird über eine Wohnstraße mit integrierter Verkehrsberuhigung durch einen Schulbuswendeplatz dem Ortsverkehr zugeleitet.

Bei dem geplanten Siedlungsplatz sowie dem Schulbuswendeplatz wird besonders auf eine optimale Einbettung des Straßenkörpers in das gewachsene Gelände geachtet.

Die einzelnen Geländetypen sind darauf angeordnet, daß trotz der Hanglagen 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.

Grünordnung

Im Osten, Süden, Westen und Norden sind zur Ortsrandeingrünung private und öffentliche Pflanzzonen festgelegt. Der bestehende Gehölzbestand auf dem Schulgelände bleibt erhalten.

Entlang der Erschließungsstraße ist einseitig ein 1 m breiter, befestigter Grünstreifen vorgesehen.

Immissionsschutz

Das Allgemeine Wohngebiet ist von zwei landwirtschaftlichen Betrieben und im übrigen von landwirtschaftlich genutzter Fläche umgeben.

Personen, die ein Grundstück in diesem Wohngebiet erwerben und sich niederlassen, müssen mit Emissionen aus den Tierhaltungen, sowie mit Geruchs- und Lärmbelästigungen durch Aufbringen von Gülle in einem begrenzten Zeitraum rechnen und haben die bestehenden 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+1) (E+D)	0,30	0,60	8.200 m ²	11
Nettowohnbauand				8.200 m ²	83,57 %
Öffentliche Grün- und Freiflächen (Buswendeplatz)				335 m ²	3,41 %
öffentliche Grünfläche				20 m ²	0,20 %
Verkehrsflächen für innere Erschließung				1.257 m ²	12,82 %
Bruttowohnbauand				9.812 m ²	100 %
Durchschnittliche Grundstücksgröße				745 m ²	
Nettogebäudedichte: 13 Gebäude je ha Nettowohnbauand Bruttogebäudedichte: 11 Gebäude je ha Bruttowohnbauand					
Doppelgaragen: 11 Einzelgaragen: -- PKW-Stellplätze privat: 22 PKW-Stellplätze öffentlich: 10					
Voraussichtliche Einwohnerzahl ca. 44 Nettoeinwohnerdichte: 54 Einwohner je ha Nettowohnbauand Bruttoeinwohnerdichte: 45 Einwohner je ha Bruttowohnbauand					

2.2 ERSCHLIESSUNG

Lage:

Angrenzende
Baugebiete/Flurstücke: 1931, 1926, 1924, 1936, 1833

Größe: 9.812 m²

Geländeverhältnisse: Südost-Gefälle, siehe Höhen-
linien

Bodenverhältnisse: Lehm bis Sand

Verkehrerschließung:

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

Innere Erschließung:
(Neubau) Wohnweg 5,00 m breit
Grünstreifen 1,00 m breit
Gehweg 1,50 m breit
Wohnweg 4,00 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 des neuen Bau-
gebietes mit Trink- und Brauchwasser voll aus-
reichend. Das Baugebiet wird an die bestehende
Hauptversorgungsleitung angeschlossen.

2.2 ERSCHLIESSUNG (FORTSETZUNG)

Abwasserbeseitigung:

zentrale Kanalisation: vorhanden für die bestehende Siedlung in Erlbach u. Teil des Ortes

Träger: Gemeinde Erlbach

Typ der zentralen Kläranlage: mechanisch

Zeitpunkt der Ortskanalisation u. Inbetriebnahme: voraussichtlich 1990 - 1991

Die Entsorgung des neuen Baugebietes 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 850 m ² à DM 30.--	25.500.--	
Grunderwerb für 762 m ² à DM 25.--	19.050.--	
Folgende Maßnahmen für Freilegungsarbeiten:		
Straßenverlegung 250 m ² à DM 15.--	3.750.--	
Herstellung der Fahrbahnen:		
Wohnweg: Asphalt 776 m ² à 75.-	58.200.--	
Siedlungsplatz: Pflasterung 225 m ² à 80.-	18.000.--	
Wohnweg: Pflasterung 176 m ² à 80.-	14.080.--	
Buswendeplatz: Pflasterung 335 m ² à 80.-	26.800.--	
Beleuchtung: 8 Einheiten à DM 1.600.-	12.800.--	
Erschließungsbeitrag: 90 % der oben genannten Kosten		127.197.--
<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 15.--	2.250.--	
Bäume u. Sträucher pauschal	3.000.--	
Erschließungsbeitrag: 90 % der oben genannten Kosten		4.725.--
Übertrag:	183.430.--	131.922.--

2.3 KOSTEN- UND FINANZIERÜBERSICHT (FORTSETZUNG)		
	Kosten DM	Einnahmen DM
Übertrag:	183.430.--	131.922.--
<u>2.3.3 Wasserversorgung</u>		
<u>Herstellungskosten:</u>		
300 m neuer Hauptstrang à DM 140.--	42.000.--	
11 Stck. Hausanschlüsse à DM1000.--	11.000.--	
Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß 4.635.--DM, ergibt bei 11 Anschlüssen		50.985.--
<u>2.3.4 Abwasserbeseitigung</u>		
<u>Herstellungskosten:</u>		
200 m Schmutzwasserkanal à DM 400.-- (Steinzeug DN 300)	80.000.--	
10 Straßenabläufe à DM 600.--	6.000.--	
11 Stck. Hausanschlüsse a DM 1500.--	16.500.--	
Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß 5.612.--DM, ergibt bei 11 Anschlüssen		61.732.--
<u>2.3.5 Sonstige Kosten/Einnahmen</u>		
Straßenentwässerungsanteil 30 % von 86.000.--DM Schmutz- wasserkanal mit Straßenent- wässerung abzügl. 10 % Gemeindeanteil		23.220.--
Übertrag:	338.930.--	267.859.--

2.3 KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT (FORTSETZUNG)

	Kosten DM	Einnahmen DM
Übertrag:	338.930.--	267.859.--
<u>2.3.6 Nachfolgelasten</u>		
Verwaltungseinrichtungen:		
Schulische Einrichtungen:		
Gemeinbedarfseinrichtungen:		
Öffentliches Verkehrsnetz:		

Voraussichtliche Kosten/Einnahmen	338.930.--	267.859.--
Investitionskosten der Gemeinde: (Kosten abzüglich Einnahmen)	71.071.--	
Erschließungskosten je m ² : = 90 % der Erschließungskosten $\frac{155.142.-DM}{8.200 \text{ m}^2}$ Nettowoohnbauland	18,91	

Reischach, den 14.11.89

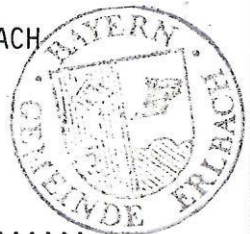
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
REISCHACH
-Sg. Bau-

P. Christa

.....
Entwurfsverfasser

Erlbach, den 14.11.89

GEMEINDE ERLBACH



[Signature]

.....
1. Bürgermeister