

BEBAUUNGSPLAN

ERLBACH - NORD

— NR.4 —

GEMEINDE: ERLBACH
LANDKREIS: ALTOTTING
REGIERUNGSBEZIRK: OBERBAYERN

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS:

- 1.0 ERLÄUTERUNGSBERICHT
- 1.1 ZUSAMMENHANG ZUR ÜBERGEORDNETEN PLANUNG
- 1.2 ZIELE UND PLANUNGSKONZEPT
- 1.3 GRÜNORDNUNG
- 2.0 FLÄCHEN-ERSCHLIESSUNGS-UND KOSTENÜBERSICHT
- 2.1 FLÄCHEN UND NUTZUNG
- 2.2 ERSCHLIESSUNG
- 2.3 KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

FLURNUMMERN IM BEBAUUNGSPLAN: Tfl. 2026, 2020/4, 2019, 2036

--	--

1.0 ERLÄUTERUNGSBERICHT

1.1 ZUSAMMENHANG ZUR ÜBERGEORDNETEN PLANUNG

Das Plangebiet liegt im Nord-Osten des Ortes Erlbach - im Anschluß an das bestehende Allgemeine Wohngebiet Bebauungsplan Nr.1 (Erlbach-Ost).

Die gesamte geplante Fläche wird von der Gemeinde Erlbach erworben.

Bei allen Baugrundstücken wird von der Gemeinde Erlbach ein Bauzwang auferlegt.

Ein Flächennutzungsplan ist derzeit für die Gemeinde Erlbach in Bearbeitung, hierfür wurde das Landratsamt, Herr Siegel von der Bauverwaltung, bereits 1990 beauftragt.

Den Landschaftsplan erstellt der Landschaftsarchitekt, Herr Löschner, aus Altötting.

1.2 ZIELE UND PLANUNGSKONZEPT

Erschließung und Bebauung

Das Verkehrsaufkommen aus dem Baugebiet wird über eine Wohnstraße mit integrierter Verkehrsberuhigung mit Gehweg und befestigtem Grünstreifen dem Ortsverkehr zugeleitet. (Gemeindeverbindungsstraße Erlbach-Wurmannsquick).

Bei dem geplanten Siedlungsplatz und der Stichstraße wird besonders auf eine optimale Einbettung des Straßenkörpers in das gewachsene Gelände geachtet.

Die einzelnen Gebäudetypen sind darauf angeordnet, daß trotz der Hanglage die Höhendiferenzen, bezogen auf die Gebäudebreite, möglichst gering gehalten wurden.

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

1.3 GRÜNORDNUNG

Auf dem Bebauungsgelände sind derzeit bis auf eine Erlengruppe am (Gieß-)bach keine Gehölzbestände vorhanden. Die Erlen bleiben erhalten.

Der öffentliche Straßenraum wird durch Baumpflanzungen gegliedert, die sich bei einer Ausweitung (Gemeinschaftsfläche) verdichten. Diese Fläche wird auch durch den Belag vom übrigen Straßenraum abgesetzt.

Um den knappen Wurzelraum der straßenbegleitenden Bäume zu vergrößern, wird im Pflanzbereich die Teerdecke durch breitfugig verlegtes Pflaster unterbrochen und wasserdurchlässig gehalten (eine Winter-salzung der reinen Erschließungsstraße ist nicht vorgesehen). Zusätzlich dürfen angrenzende Zäune keine durchlaufenden Betonfundamente erhalten.

Die Flächen zwischen den Baumstandorten werden mit Schotterrassen oder mit einem Rasengittersystem als Bedarfsparkstreifen angelegt.

Am Ortsrand des Baugebietes ist eine rd. 700 qm große Fläche als öffentlicher Kinderspielplatz vorgesehen.

Der am Nordostrand der Fläche angrenzende Bach führt normalerweise nur sehr wenig Wasser und soll auf einem kleinen Teilstück in die Gestaltung des Platzes einbezogen werden.

Nördlich der Fläche wird der Bach naturnah gestaltet. Dabei soll ein früher hier vorhandener Weiher (Wirtsweiher) reaktiviert und so angelegt werden, daß er bei stärkeren Regenfällen auch der Wasser-rückhaltung dient. Dieser Bereich ist als private Grünfläche festgelegt.

Als Ortsrandbegrünung für eine ländliche Siedlung werden für die privaten Randgärten Obstbaumpflanzungen, zur weiteren Gliederung des Baugebietes werden Großbaumpflanzungen innerhalb der Gartenbereiche festgesetzt.

Begrenzte Verschiebungen der Standorte sind im Rahmen der Bauanträge möglich.

Die Darstellung des im Bau befindlichen Zwei-Gruppen-Kindergartens außerhalb des Geltungsbereiches erfolgt nachrichtlich.

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) (E+U)	0,40	0,80	12.845 m ²	20
Nettowohnbauand				12.845 m ²	81,54 %
Öffentliche Grün- und Freiflächen (Biotop)				120 m ²	0,76 %
öffentliche Grünfläche				760 m ²	4,82 %
Verkehrsflächen für innere Erschließung				2.030 m ²	12,88 %
Bruttowohnbauand				15.755 m ²	100 %
Durchschnittliche Grundstücksgröße				645 m ²	
Nettogebäudedichte: 16 Gebäude je ha Nettowohnbauand Bruttogebäudedichte: 13 Gebäude je ha Bruttowohnbauand					
Doppelgaragen:		16			
Einzelgaragen:		4			
PKW-Stellplätze privat:		40			
PKW-Stellplätze öffentlich:		20			
Voraussichtliche Einwohnerzahl ca. 70 Nettoeinwohnerdichte: 55 Einwohner je ha Nettowohnbauand Bruttoeinwohnerdichte: 45 Einwohner je ha Bruttowohnbauand					

2.2 ERSCHLIESSUNG

Lage:

Angrenzende
Baugebiete/Flurstücke: Tfl. 2o26, 2o2o/4, 2o19, 2o31, 2o36

Größe: 15.755 m²
Geländeverhältnisse: Südost-Gefälle, siehe Höhen-
linien
Bodenverhältnisse: Lehm

Verkehrerschließung:

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

Innere Erschließung: Wohnweg 4,50 m breit
(Neubau) Grünstreifen 1,50 m breit
Gehweg 1,20 m breit
Stichstraße 3,50 m breit
Begleitgrün 1,00 m breit

Anschluß an öffentl.
Verkehrsmittel Bushaltestelle in Ortsmitte,
ca. 5 Minuten
dort Anschluß an öffentl. Buslinien
in Richtung Alt-Neuötting, Eggen-
felden, Zeilarn, Marktl-Simbach

Wasserversorgung:

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

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 für die bestehende
Mischsystem Siedlung in Erlbach u. des Orts

Träger: Gemeinde Erlbach

Typ der zentralen Kläranlage: mechanisch für 400 EGW

Die Entsorgung des neuen Baugebietes erfolgt im Mischsystem. Schmutzwasser darf erst nach Fertigstellung der Kläranlage (Dezember 1992) 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 2.910 m ² à DM 35.--	101.850,--	
Folgende Maßnahmen für Freilegungsarbeiten:		
Straßenverlegung 120 m ² à DM 90.--	10.800,--	
Herstellung der Fahrbahnen:		
Wohnweg: Asphalt 1.100 m ² à 90.--	99.000,--	
Siedlungsplatz: Pflasterung 350 m ² à 85.--	34.000,--	
Gehweg: Pflasterung 330 m ² à 85.--	28.050,--	
befestigter Grünstreifen: 250 m ² à 70.--	17.500,--	
Beleuchtung: 9 Einheiten à DM 2.950,--	26.550,--	
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) 880 m ² à DM 40,--	35.200,--	
Bäume u. Sträucher pauschal	18.000,--	
Erschließungsbeitrag: 90 % der oben genannten Kosten		
Übertrag:	370.950,--	333.855,--

2.3 KOSTEN- UND FINANZIERÜBERSICHT (FORTSETZUNG)

	Kosten DM	Einnahmen DM
Übertrag:	370.950,--	333.855,--
<u>2.3.3 Wasserversorgung</u>		
<u>Herstellungskosten:</u>		
300 m neuer Hauptstrang à DM 190,--	57.000,--	
20 Stck. Hausanschlüsse à DM 1.200,--	24.000,--	
Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß 4.200,-- DM, ergibt bei 20 Anschlüssen		84.000,--
<u>2.3.4 Abwasserbeseitigung (Mischsystem)</u>		
<u>Herstellungskosten:</u>		
300 m Schmutzwasserkanal à DM 500,-- (Steinzeug DN 300)	150.000,--	
12 Straßenabläufe à DM 700,--	8.400,--	
20 Stck. Hausanschlüsse a DM 1.500,--	30.000,--	
Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß 5.612,-- DM, ergibt bei 20 Anschlüssen		112.240,--
<u>2.3.5 Sonstige Kosten/Einnahmen</u>		
Straßenentwässerungsanteil 30 % von 158.400,--DM Schmutz- wasserkanal mit Straßenent- wässerung abzügl. 10 % Gemeindeanteil		42.768,--
Übertrag:	640.350,--	572.863,--

2.3 KOSTEN- UND FINANZIERÜBERSICHT(FORTSETZUNG)

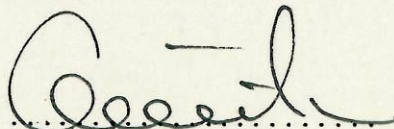
	Kosten DM	Einnahmen DM
Obertrag:	640.350,--	572.863,--
<u>2.3.6 Nachfolgelasten</u>		
Verwaltungseinrichtungen:		
Schulische Einrichtungen:		
Gemeinbedarfseinrichtungen:		
Öffentliches Verkehrsnetz:		

Voraussichtliche Kosten/Einnahmen	640.350,--	572.863,--
Investitionskosten der Gemeinde: (Kosten abzüglich Einnahmen)	67.487,--	
Erschließungskosten je m ² : = 90 % der Erschließungskosten	367.632,-DM	
Nettobaufläche	12.845,-m ²	29,32


Reischach, den 20.Mai 1992

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
REISCHACH
Bauamt

GEMEINDE ERLBACH


.....
Entwurfsverfasser




.....
Ostermeier
1. Bürgermeister