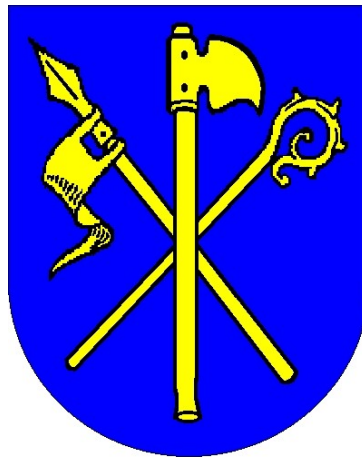


**Bebauungsplan nach § 13b BauGB
„Mittertaubenbach III“
(Verfahren zur Einbeziehung von
Außenbereichsflächen in das beschleunigte
Verfahren)**

Gemeinde: Reut
Landkreis: Rottal-Inn
Regierungsbezirk: Niederbayern

Begründung



Vorhabensträger:	Entwurf:
Reut, den 13.12.2018	Architekturbüro Manfred Gramer Schulgasse 8 84359 Simbach a. Inn
..... Haslinger, 1.Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1. Bestand inner- und außerhalb des Geltungsbereiches

1.1 Allgemeine Lage

1.2 Umgebende Bebauung

1.3 Grundbestand im unbebauten Geltungsbereich

2. Rechtsverhältnisse

3. Ziele und Zwecke der Planaufstellung

4. Bauungs- und Erschließungskonzept

5. Grünordnung

Begründung gemäß §9 (8) BauGB Zum Bebauungsplan „Buchenberg III“

1. Bestand inner- und außerhalb des Geltungsbereiches

1.1 Allgemeine Lage

Das Baugebiet liegt im Gemeindebereich Reut, westlich des Dorfkernes Taubenbach, im Anschluss an das Baugebiet „Mittertaubenbach II“. Das bestehende Baugebiet ist bereits lückenlos bebaut.

1.2 Umgebende Bebauung

Das vorgesehene Baugebiet grenzt im Norden an die bestehende Bebauung. Im Westen, Süden und Osten befinden sich noch landwirtschaftliche Nutzflächen. Die angrenzenden Flächen im Südosten und Osten sind jedoch bereits als beschränktes Gewerbegebiet (GE-b) ausgewiesen.

1.3 Der Grundbestand im unbebauten Geltungsbereich

Das Baugrundstück, wird zurzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Der Planbereich weist ein Gefälle von ca. 12 % in West-Ostrichtung auf.

2. Rechtsverhältnisse

Das neue Baugebiet ist im bestehenden Flächennutzungsplan der Gemeinde noch als Landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Die Anpassung mit einem Deckblatt erfolgt im Wege der Berichtigung. Der Bebauungsplan erstreckt sich auf folgende Grundstücke in der Gemarkung Taubenbach: FLNR.109 (Teilfläche) und FLNR.113 (Teilfläche)

3. Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Die Erschließung des neuen Baugebietes dient zur Deckung des Wohnbedarfes der einheimischen Bevölkerung. Grundstücke die die Gemeinde in den letzten Jahren anbieten konnte, waren sehr rasch verkauft und bebaut. Die Nachfrage nach weiteren Baugrundstücken ist immer noch groß. Mit der Erschließung soll einer Abwanderung von Wohnungs- und Grundstückssuchenden entgegengewirkt werden.

4. Bebauungs- und Erschließungskonzept

Die Bebauung ist für Ein- und Zweifamilienhäuser vorgesehen. Die Parzellen weisen eine Größe von ca. 628 qm bis 782 qm auf. Die Verkehrserschließung erfolgt über die bestehende Siedlungsstraße von Norden und einer zusätzlichen Anbindung an die öffentliche Straße im Westen.

Das Abwasser des Baugebietes soll dem bestehenden Trennsystem zugeführt werden. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage in Taubenbach zugeleitet. Das Regenwasser soll über das bestehende Rückhaltebecken, welches in seiner Größe

ausreichend dimensioniert ist in den Lohbach eingeleitet werden. Die Trinkwasserversorgung soll aus dem Netz des Wasserzweckverbandes Rottal erfolgen.

5. Grünordnung

Zur Abschirmung des Ortsrandes nach Süden ist auf privatem Grund ein kräftiger Grüngürtel mit heimischen Sträuchern vorgesehen.

Reut, den 13.12.2018