

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. der ~~XXXXXX~~/ Stadt Dorfen
vom 28.4. 1980 für das Gebiet Ruprechtsberg Nord, Teil V

umfassend die Grundstücke 1087 Tfl., 1089 Tfl., 1089/1, 1089/2, 1089/11, 1090 Tfl.
1092 Tfl., 1092/5 Tfl., 1713 Tfl., 1713/19 Tfl., 1713/21

Entwurfsverfasser:

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan — ~~den XXXXXXXX~~ Wirtschaftspl. — vom entwickelt.

oder*)

Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan — ~~übergeordneten Wirtschaftspl.~~ — vom 1960 ab.
Der Flächennutzungsplan — ~~XXXXXX~~ — soll geändert werden; das Änderungsverfahren hat den folgenden Stand erreicht: Neuer Flächennutzungsplan in Aufstellung
(siehe auch Seite 6)

oder*)

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, weil folgende zwingende Gründe es erfordern (§ 8 Abs. 2 Satz 3 BBauG):

oder*)

Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, weil der Bebauungsplan aus folgenden Gründen ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen (§ 2 Abs. 2 BBauG):

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

1. Das Gebiet liegt 800 m — nördlich — ~~südlich~~ — östlich — des Ortskerns von Dorfen
Es grenzt an das Baugebiet ~~die Baugebiet~~ Ruprechtsberg Nord, Teil III

Es hat eine Größe von 1.82 ha.

2. Die Entfernung des Baugebiets zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Bahnhof	<u>1 km</u> m	Volksschule	<u>500</u> m
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle	<u>800</u> m	Versorgungsläden	<u>800</u> m
Kirche:	<u>800</u> m		

3. Das Gelände ~~XXXXXX~~ ist hügelig — ~~XXXXXX~~ XXXXXX

Das Grundwasser liegt ca. 3.00 m unter Gelände.

4. Der Boden besteht aus lehmgiger Sand
(Beschreibung der Untergrundverhältnisse)

Es sind keine ~~XXXXXX~~ Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich:

*) Nichtzutreffendes streichen!

5. Es ist noch keine ~~Bebauung~~ ~~XXXXXXX~~ Bebauung vorhanden:

Es ist ~~kein~~ folgender — Baumbestand vorhanden: 1 Akazie, 1 Tanne, 1 Pappel, 1 Birke

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung (§§ 1 ff BauNutzVO)	Bruttofläche	Fl.-Nr. (die mit *) bezeichneten teilweise)
Reinew Wohngebiet (WR)	1.82 ha	1087*- 1089*, 1089/1, 1089/2 1089/11, 1090*, 1092*, 1092/5 1713*, 1713/19*, 1713/21*
		(* = Teilfläche)

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

(Nur auszufüllen, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes ins Einzelne gehende Angaben zulassen!)

14 II-geschoßige Wohngebäude mit ca. 14 Wohnungen
10 II-geschoßige Wohngebäude mit ca. 10 Wohnungen
-geschoßige Wohngebäude mit ca. Wohnungen
24 24

24 Garagen und 24 PKW-Stellplätze.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.
Dann werden ca. 84 Einwohner mit ca. 9 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. a) Das Nettowohnbauland (= Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke)

umfaßt 1.41 ha (1)

Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen . . . 0.31 ha (2)

Somit umfaßt das **Bruttowohnbauland** (= Summe aus (1) und (2)) . . . 1.72 ha (3)

Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen + Kinderspielplatz . . . 0.10 ha (4)

Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen . . . ha (5)

Somit umfaßt die **Bruttowohnbaufläche** (= Summe aus (3), (4) und (5)) . . . 1.82 ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf

das Bruttowohnbauland (3) 94 %

die örtlichen Grün- und Freiflächen (4) 6 %

die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5) %

100 %

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf

das Nettowohnbauland (1) 82 %

die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2) . . . 18 %

100 %

d) Es ergibt sich eine

Bruttowohnungsdichte von 14 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland

Nettowohnungsdichte von 17 Wohnungen je ha Nettowohnbauland.

D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ — eine Grenzregelung (§§ 80 ff BBauG) — ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ flächengleicher Grundstückstausch
 XXXX in folgenden Teil des Baugebiets — notwendig:
 zwischen den Flurstücken 1713 und 1713/19

E. Erschließung

- Das Baugebiet erhält über ~~den Lerchenhuber Weg~~ Straße und die Buchbacher- Straße Anschluß an das bestehende Wegenetz.
- Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden — in einem Zuge — in folgenden Teilabschnitten — hergestellt:

- Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene ~~XXXXXX~~ — zentrale Wasserversorgungsanlage der ~~XXXXXX~~ / Stadt Dorfen
 — des -- Verbandes --
 Der Anschluß ist sofort — ~~XXXXXX~~ — möglich.
- Die Abwässer werden abgeleitet durch
 — Anschluß an die vorhandene ~~XXXXXX~~ — zentrale Kanalisation der ~~XXXXXX~~ / Stadt Dorfen
 — des -- Verbandes --
 Der Anschluß ist sofort — ~~XXXXXX~~ — möglich.
 — folgende für das Baugebiet geplante Sammelentwässerungsanlage: --

 — Einzelkläranlagen und Versitzgruben nach DIN 4261
- Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der EW-Dorfen GmbH
- Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch den Landkreis
- Die Erschließung erfolgt vollständig — in folgenden Teilen — durch die Gemeinde / Stadt
 Sie wird in folgenden Teilen durch Vertrag auf
 übertragen: Gesamterschließung durch BLE

F. Überschlägig ermittelte Kosten

I. Für die Wasserversorgung

1. Herstellungskosten:

- 350 lfm neuer Hauptstrang Ø 80 à 150.- DM
- 240 lfm Anschlußleitungen à 140.- DM
- Änderung — Erweiterung — der Wasserversorgungsanlage durch folgende Maßnahmen: nach EW-Satzung:
 14.100 m² x DM 1.10
 9.166 m² x DM 4.20
- Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß DM ergibt bei Anschlüssen
- Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich

Übertrag:

Kosten DM	Einnahmen DM
52.500.-	
33.600.-	
	15.510.-
	38.497.20
86.100.-	54.007.20

jährlich ca. DM

1. Herstellungskosten:

- | | | | | | | |
|----|-----|------------------------|-------|---|-------|----|
| a) | 80 | lfm neuer Hauptsammler | Ø 400 | à | 500,- | DM |
| b) | 400 | Haupt
Anordnungen | Ø 300 | à | 300,- | DM |

c) Änderung — Erweiterung — der zentralen Anlage (Kläranlage) durch folgende Maßnahmen: 24 Anschlüsse a 1.250.-

ab: Strassenentwässerung im BBauG verrechnet:

DM 160.000.- x 25 % .

Summe Kanäle

e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß DM, ergibt

bei Anschlüssen $14.100 \text{ m}^2 \cdot \times 1,90$
 $9.166 \text{ m}^2 \cdot \times 7,20$

f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich
24 Anschlüsse

2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:

jährlich ca. DM

III. Für Straßen, Wege und Plätze: ohne Josef-Martin-Bauer-Weg

1. Herstellungskosten

- a) Grunderwerb für 2.430 qm à 30,- DM

c) Herstellung der Fahrbahnen

2.430 m² in in m Breite à 110.- DM . .

..... lfm in m Breite à DM . . .

..... lfm in m Breite à DM . . .

d) Herstellung der Gehbahnen

260 $\frac{VV}{m} m^2$ m Breite à 110.- DM . .

..... lfm in m Breite à DM . . .

d) Beleuchtung: 10 Einheiten à 2.500.- DM . . .

e) Straßenentwässerung lfm à DM . . .

f) Erschließungsbeitrag (.....⁹⁰ % der unter a) — f) genannten Kosten)

g) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich:

2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind;

jährlich ca. DM

Übertrag:

Kosten DM	Einnahmen DM
86.100.-	54.007.20
40.000.-	
120.000.-	
30.000.-	
40.000.-	
150.000.-	
	26.790.-
	65.995.20
	30.000.-
72.900.-	
267.300.-	
28.600.-	
25.000.-	
40.000.-	390.420.-
433.800.-	
669.900.-	567.212.40

dazu jährliche Unterhaltungskosten (Ziff. I. 2, II. 2, II. 2, und IV. 2) von . . .

112.527.60

DM

DM

G. Weitere Erläuterungen

Die im alten Flächennutzungsplan von 1960 enthaltene Trasse der ST 2086 neu, wurde vom Strassenbauamt München 1974 aufgegeben.

Der neue in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan weist die Trasse nicht mehr aus.

München, den 28. April 1980

Der Entwurfsverfasser

Bau- und Land-Entwicklungs-
Gesellschaft Bayern GmbH

(Stadt — Markt — Gemeinde)

Ober-/Bürgermeister