

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. ~~Gemeinde~~ ~~Markt~~ Stadt ¹⁾ Dorfen, Landkreis Erding vom 12. Okt. 1981
für das Gebiet "Vogelgarten" geändert am 2. Febr. 1982

umfassend die Grundstücke 1114, 1113/2, 1114/2, 1113/7, 1111 Tfl.

Entwurfsverfasser:

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungsplan wurde aus dem ~~Flächennutzungsplan~~ — dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der ~~früheren Gemeinde~~
Stadt Dorfen — vom 7.10.1960 entwickelt. i.F.v. 27.12.1965

oder¹⁾

~~Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan — fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde —
— vom — ab. Der Flächennutzungsplan wird gleichzeitig geändert;
das Änderungsverfahren hat den folgenden Stand erreicht:~~

oder¹⁾

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, weil folgende dringende Gründe es erfordern (§ 8 Abs. 4 BBauG):

oder¹⁾

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

2. Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) besteht nicht.

oder¹⁾

Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) ist vom Stadt- — Markt- — Gemeinderat mit
Beschuß vom — verabschiedet worden. Sie ist im Bebauungsplan berücksichtigt.

oder¹⁾

Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) ist vom Stadt- — Markt- — Gemeinderat mit
Beschuß vom — verabschiedet worden. Der Bebauungsplan weicht aus folgenden Gründen davon ab:

3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

Schaffung von Wohnraum

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Gebiet liegt m — nördlich — südlich — westlich — östlich — des Ortskerns von Dorfen
 Es grenzt an das Baugebiet — ~~die Baugebiete~~ — Rupprechtsberg Nord Teil I

Es hat eine Größe von 1,3 ha.

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

Bahnhof	1000	m	Volksschule	150	m
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle	200	m	Versorgungsläden	300	m
rk	300	m			
ev	800	m			
Kirche	300	m			
Kirche	800	m			

3. Das Gelände ~~ist eben~~ ~~ist hügelig~~ — fällt nach Süden leicht — ~~stark~~ — ab.

Das Grundwasser liegt ca. 15 m unter Gelände.

4. Der Boden besteht aus sandigem Lehm
(Beschreibung der Untergrundverhältnisse)

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

5. Es ist noch keine — ~~Bebauung~~ — Bereits folgende — Bebauung vorhanden:

Es ist ~~kein~~ — folgender — Baumbestand vorhanden:

Obstbäume und Sträucher

C. Geplante bauliche Nutzung

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

Art der Nutzung (§§ 1 ff. BauNVO)	Bruttofläche	Fl.-Nr. (die mit *) bezeichneten teilweise)
<u>Reines Wohngebiet</u>	<u>5324</u>	<u>1114/2</u>
	<u>4620</u>	<u>1113/2</u>
	<u>2546</u>	<u>1114</u>
	<u>510</u>	<u>1113/7</u>
	<u>13000</u>	

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

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

13 2 —geschoßige Wohngebäude mit ca. 15 Wohnungen

—geschoßige Wohngebäude mit ca. Wohnungen

—geschoßige Wohngebäude mit ca. Wohnungen

26 Garagen und — PKW-Stellplätze.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 10 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

Dann werden ca. 60 Einwohner mit ca. 15 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

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

umfaßt 1,0443 ha (1)

Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen 0,2509 ha (2)

Somit umfaßt das **Bruttowohnbauland** (= Summe aus (1) und (2)) 1,2952 ha (3)

Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen -- ha (4)

Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen -- ha (5)

Somit umfaßt die **Bruttowohnbaufläche** (= Summe aus (3), (4) und (5)) 1,2952 ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf

das Bruttowohnbauland (3) 100 %

die örtlichen Grün- und Freiflächen (4) %

die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5) %

100 %

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf

das Nettowohnbauland (1) 80,6 %

die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2) 19,4 %

100 %

d) Es ergibt sich eine

Bruttowohnungsdichte von 10 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland

Nettowohnungsdichte von 12,4 Wohnungen je ha Nettowohnbauland.

D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff BBauG) — ~~keine Grenzregelung (§§ 86 ff BBauG)~~ — nicht — im gesamten Baugebiet — ~~in folgenden Teil des Baugebietes~~ — notwendig:

E. Erschließung

Josef-Martin-Bauer Straße

1. Das Baugebiet erhält über die Straße und die Straße Anschluß an das bestehende Wegenetz.

2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden — in einem Zuge — in folgenden Teilabschnitten — hergestellt:

3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene — ~~im Bau befindliche~~ — geplante — zentrale Wasserversorgungsanlage der ~~Gemeinde~~ / Stadt Dorfen

— des Verbandes

Der Anschluß ist sofort — ~~etwaxax~~ — möglich.

4. Die Abwässer werden abgeleitet durch

— Anschluß an die vorhandene — ~~im Bau befindliche~~ — geplante — zentrale Kanalisation der ~~Gemeinde~~ / Stadt Dorfen

— des Verbandes

Der Anschluß ist sofort — ~~etwaxax~~ — möglich.

— folgende für das Baugebiet geplante Sammelentwässerungsanlage:

— Einzelkläranlagen und Versitzgruben nach DIN 4261

5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz des EW-Dorfen

I. Für die Wasserversorgung

a) 270 lfm neuer Hauptstrang à 150, --DM
b) 190 lfm Anschlußleitungen à 140, --DM
c) Änderung — Erweiterung — der Wasserversorgungsanlage durch folgende Maßnahmen: nach EW-Satzung
10.443 qm x 1,10 DM
6.026 qm x 4,80 DM
d)
e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß DM ergibt bei Anschlüssen
f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich

II. Für die Abwasserableitung:

a) 270 lfm neuer Hauptsammler à 500,-- DM
b) 190 lfm Anschlußleitungen à 300,-- DM
c) Änderung — Erweiterung — der zentralen Anlage (Kläranlage) durch folgende Maßnahmen: 13 Anschlüsse à 1.300,-- DM
DM 192.000,-- x 25 %
d)
e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß DM, ergibt
bei Anschlüssen 10.443 qm x 1,75 DM
5.026 qm x 7,90 DM
f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich
13 Anschlüsse

Übertrag:

Kosten DM	Einnahmen DM
40.500,--	
26.600,--	
	11.487,--
	28.925,--
135.000,--	
57.000,--	
16.900,--	
48.000,--	
	18.275,--
	47.605,--
	16.900,--
324.000,--	123.192,--

Übertrag:

III. Für Straßen, Wege und Plätze:

1. Herstellungskosten

- a) Grunderwerb für qm à DM
- b) Folgende Maßnahmen für Freilegung:

c) Herstellung der Fahrbahnen

255 lfm in 6 m Breite d 110 -- DM

25 lfm in 3 m Breite ^g 110 DM

Wendehammer lfm in 560 cm Breite *af 110* DM . . .

d) Herstellung der Gehbahnen

150
255 lfm in 1.50 m Breite à 110. -- DM . .

..... lfm in m Breite à DM . .

d) Beleuchtung: 5 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

IV. Für Parkflächen und Grünanlagen, die gemäß § 127 Abs. 2 Nr. 3 BBauG Erschließungsanlagen sind:

1. Herstellungskosten

- a) Grunderwerb für qm à DM
- b) Folgende Maßnahmen für Freilegung:

c) Anlage der Parkflächen qm à DM . . .

d) Anlage der Grünanlagen qm à DM . . .

e) Erschließungsbeitrag (.....% der unter a) — d) genannten Kosten)

f) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich:

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

jährlich ca. DM

V. Sonstige Kosten:

1.
2.
3.
4.
5.

Übertrag:

[illegible]

Übertrag:

VI. Nachfolgelasten:

1. Verwaltungseinrichtungen, nämlich
2. Schulische Einrichtungen (z. B. Erweiterung der Volksschule), nämlich:
3. Einrichtungen für die Jugend (z. B. Erweiterung des Kindergartens oder des Sportplatzes), nämlich
4.
5.
6.

[illegible]

Summe:

Der Gemeinde / Stadt / Dem Markt entstehen also durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme 599.400,-- 371.052,--

Kosten in voraussichtlicher Höhe (Kosten abzüglich Einnahmen) von 230.000.--DM

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

Die **Finanzierung** ist wie folgt vorgesehen:

G. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

1. Die Planung läßt folgende Auswirkungen erwarten:
2. Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§ 13a Abs. 3 BBauG) ist daher nicht erforderlich.

oder¹⁾)

Nachteilige Auswirkungen aus der Verwirklichung der Planung sollen durch folgende Maßnahmen möglichst vermieden oder gemildert werden:

Im übrigen wird ein Sozialplan nach § 13 a Abs. 3 BBauG erstellt; das Verfahren dazu hat folgenden Stand erreicht:

3. Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:

- a)
- b)
- c)

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

H. Weitere Erläuterungen

(insbesondere zu etwaigen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 6—9, § 9 a BBauG)

geändert am 10. Juni 1982

Dorfen, 22.02.82

Ort, Tag

Der Entwurfsverfasser

JOSEF MITTERMAIER
ARCHITEKT ING. GRAD.
8250 OBERDORFEN
TEL. 0 80 81 30 41

Dorfen, 22.2.1982

Ort, Tag

Stadt Dorfen

Dienststelle

1. Bürgermeister
(Wolf)

Ober-/Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 2 a Abs. 6 BBauG vom
mit in öffentlich ausgelegt.

Ort, Tag

Ober-/Bürgermeister