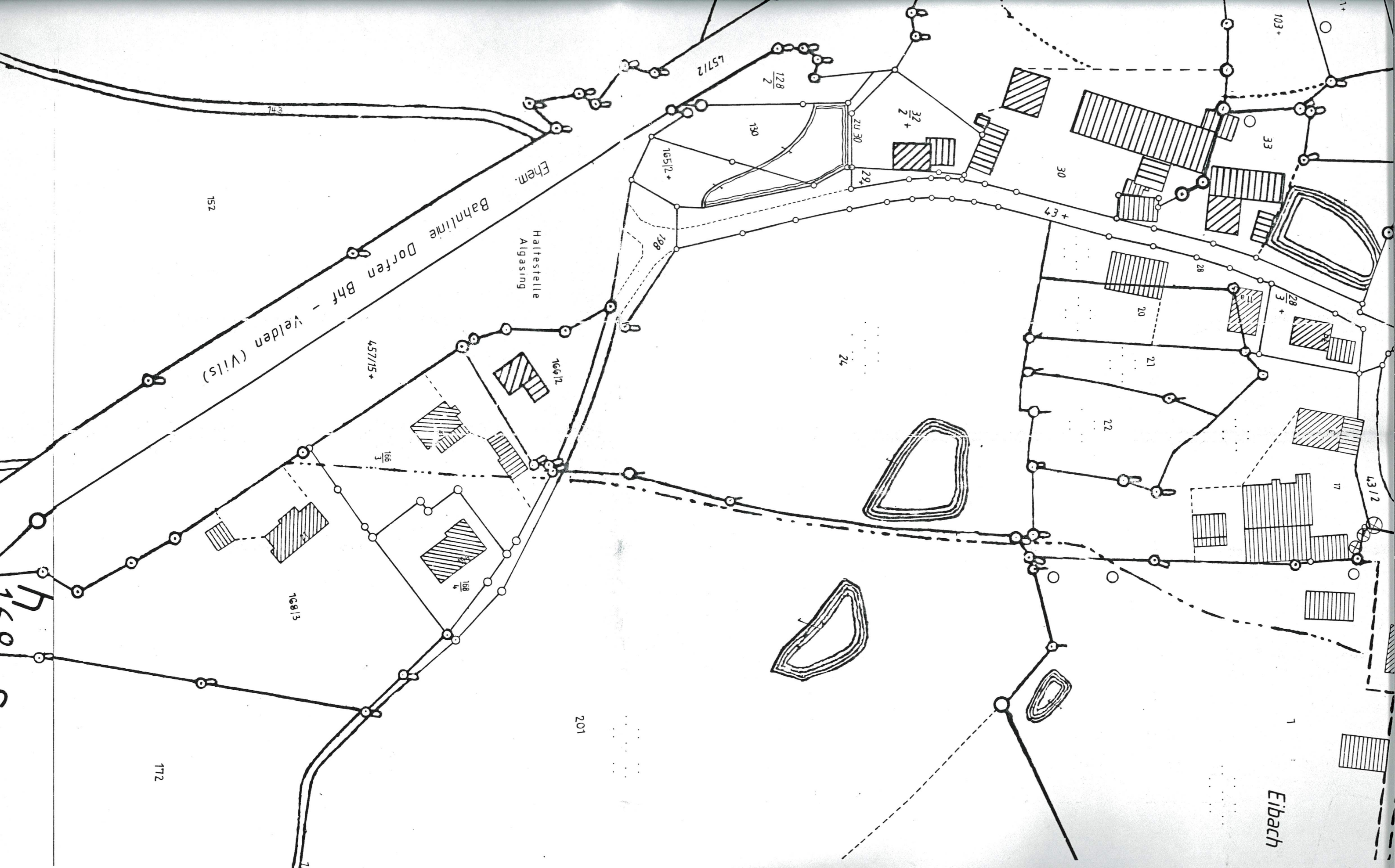


**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN "EIBACH SÜD"
DER STADT DORFEN**

Dipl.Ing.(FH) Robert Kressierer, Architekt VDA, Gewerberng 31 a, 84405 Dorfen
fon : 08081 / 2619, fax : 08081 / 4413 e-mail: kontakt@kressierer.de



BEBAUUNGSPLAN DER STADT DORFEN FÜR DAS PLANGEBIET **„EIBACH SÜD“**

Stellungnahmen und Auskünfte:

STADTVERWALTUNG DORFEN, BAUAMT
Rathausplatz 2, 84405 Dorfen, fon 08081/411-0

PLANFERTIGER:

Dipl.Ing.(FH) Robert Kressierer, Architekt VDA
Gewerbering 31a, 84405 Dorfen, fon 08081/2619, fax 08081/4413
E-mail: kontakt@kressierer.de

RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt südlich des alten Ortskerns auf dem Gelände des ehemaligen Bahnhofes Eibach. Westlich wird es vom Radweg Dorfen – Taufkirchen - Velden eingegrenzt. An der Ostseite des Neubaugebietes liegt die vorhandene Erschließungsstraße

1.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Dorfen, Ortsteil Eibach, Fl.-Nr.: 447/15, 168/3, 166/3 und 166/2 als allgemeines Wohngebiet (WA) gekennzeichnet.

1.3 Verkehr

Das Planungsgebiet wird von Norden über die bestehende Straße erschlossen. An der Südseite des Baugebietes wird ein Wendehammer erstellt.

1.4 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene zentrale Kanalisation.
Die Wasserversorgung über das Leitungsnetz des Wasserverbandes "Erding Ost".
Das Gebiet wird von den Stadtwerken Dorfen mit Strom versorgt.
Die Müllbeseitigung in der Gemeinde Dorfen, Ortsteil Eibach, erfolgt durch den Landkreis Erding.

2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Ausweisung soll der dringende Wohnbedarf im Ortsteil Eibach der mit Beschluß der Gemeinde Dorfen vom 07.07.1999 festgestellt wurde, gedeckt werden. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll der Ortsteil Eibach nach Süden erweitert werden. Um die Stellplatzregelungen umsetzen zu können, werden je WE 2 Stellplätze festgesetzt.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Planungskonzept

Im Planungsgebiet sind 14 Parzellen vorgesehen, vier Grundstücke davon können auch mit Doppelhaushälften bebaut werden.
Die Grünordnung beschränkt sich auf das Straßenbegleitgrün östlich der vorhandenen Straße einschließlich der Böschung an der Nordostseite des Baugebietes und Restflächen beim südlichen Umkehrplatz. (öffentliche Grünflächen)
Die Ausgleichsmaßnahme ist im Umland durchgeführt worden.
(0,4 ha - Fl.Nr.2950 + 2951 Gemarkung Zeilhofen)

3.2 Art und Maß der Nutzung

Das Planungsgebiet wurde als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
Als Maß der baulichen Nutzung wird eine tatsächliche Grundfläche festgelegt.
Im östlichen Bereich wird die GRZ mit 0,4 festgeschrieben.

Doppelhaushälfte:	<u>G.R. 80 m²</u>
Einzelhaus Parzelle 5:	<u>G.R. 140 m²</u>
Einzelhaus Parzelle 6 - 14:	<u>G.R. 110 m²</u>

3.3 Flächenbilanz und bauliche Nutzung

Bruttobauland (Geltungsbereich)	1.25 ha	= 100%
davon entfallen auf		
Nettobauland	1.14 ha	= 91,2%
Verkehrsflächen	0.11 ha	= 8,8%

3.4 Zahl der Wohneinheiten

Errichtet werden können: freistehende	Einzelhäuser	zehn
	Doppelhaushälften	vier

Bei einer durchschnittlichen Belegung der Wohneinheiten mit 3 Personen pro Haushalt ist demnach im Planungsgebiet Raum für ca. 42 Personen.

4. Realisierung

4.1 Bodenordnende Maßnahmen

Für die Realisierung des Baugebietes sind bodenordnende Maßnahmen nicht notwendig.

4.2 Erschließungskosten

Überschlägige Ermittlung des Erschließungsaufwandes nach § 127 und 128 BauGB.

a) Verkehrsflächen (Wohnstraße und Straßenbegleitgrün)

Die Kosten pro m² beinhalten Erdbau, Entwässerung, Randeinfassung und Schwarzdecke.

ca. 1250 m² a DM 160,00 /m² = 184.000,00 DM

b) Straßenbeleuchtung

7 Stück a DM 3.000,00 = 21.000,00 DM

c) Davon Anteil Gemeinde Dorfen (10%) = 20.500,00 DM

d) Umzulegender Anteil = 184.500,00 DM

Sonstige Erschließungskosten umzulegen nicht nach BauGB sondern nach Abgabensatzung.

Schmutzwasserkanal:

ca. 270 lfdm (Schmutzwasserkanal) + Hausanschlüsse + Straßenentwässerung (Straßensinkkästen)
= 140.000,00 DM

Wasserversorgung:

= 30.000,00 DM

Summe = 170.000,00 DM

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Eibach Süd" befindet sich am Ortsrand von Eibach im Naturraum 060-A "Tertiärhügelland".

Das Gelände ist eben, nur im Norden abfallend und bisher landwirtschaftlich genutzt. Das schmale Gebiet grenzt im Nordosten an vorhandene lockere Bebauung, im Südwesten an den Radweg Dorfen - Velden auf der ehemaligen Bahnlinie. Die Bedeutung der Fläche für den Natur- und Landschaftshaushalt ist eher als gering zu bezeichnen, sie liegt jedoch im Übergang zur freien Landschaft.

Die künftige Nutzung der Fläche als Bauland bringt Eingriffe in den Bodenhaushalt und die mit jeder Bebauung einhergehende Bodenversiegelung mit sich. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist als relativ gering anzusehen.

Um diese Beeinträchtigungen zu reduzieren, wurden bei der Planung folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- mit dem Verbot der Errichtung von Zäunen mit Sockel werden tiergruppenschädigende Trennwirkungen vermieden.
- für Stellplätze und Garagenzufahrten werden versickerungsfähige Beläge vorgeschrieben.
- das Baugebiet erhält eine ausreichende Ein- und Durchgrünung aus heimischen, standortgerechten Gehölzen.

Die Fläche ist entsprechend der Matrix zur "Festlegung der Kompensationsfaktoren" [1] dem Feld A 1 (geringe Bedeutung / hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) einzustufen.

Entsprechend der Liste 1 a [1] ist das Planungsgebiet nach den Bedeutungen der Schutzgüter im Wesentlichen dem oberen Wert zuzurechnen. Eine Ausnahme bildet die vorhandene Kiesstraße, diese tendiert zum unteren Wert.

Vor allem wegen der oben aufgeführten Vermeidungsfaktoren ist für die Berechnung der Ausgleichsflächen ein Multiplikator von 0,4 angemessen.

Bei der Ermittlung der Eingriffsfläche wird der Bereich der bestehenden Bebauung und der Bereich des bestehenden Radweges nicht angesetzt.

Deshalb ergibt sich eine Eingriffsfläche von ca. 1,0 ha

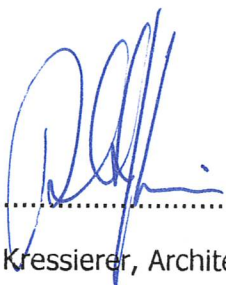
Mit dem Faktor 0,4 ergibt dies einen Ausgleichsflächenbedarf von ca. 0,4 ha

Die Ausgleichsfläche wird auf Fl. Nr. 2950 und 2951 Gemarkung Zeilhofen erbracht. Die ökologische Aufwertung dieser Fläche erfolgt in folgender Weise:

- Anlage feuchter Mulden durch Abtrag von Oberboden.
- Extensivierung der Nutzung. Mahd der Wiesenflächen nur noch im Zweijahresrhythmus.
- Pflanzung von standortgerechten Einzelbäumen.

Mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes wird eine für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege verträgliche Basis für das Allgemeine Wohngebiet "Eibach Süd" geschaffen. Kompensationsflächen für den Eingriff werden auf einem Flurstück außerhalb zur Verfügung gestellt und mit den festgesetzten Maßnahmen aufgewertet. Die Ausgleichsfläche entspricht der in der Berechnung des Kompensationsgrades ermittelten Größenordnung und stellt zusammen mit den geplanten Aufwertungsmaßnahmen einen angemessenen Ausgleich dar.

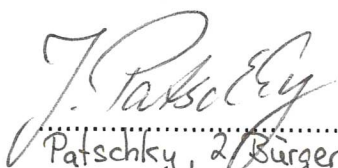
Dorfen, 05.04.2001



R. Kressierer, Architekt VDA



Dorfen, 04.09.01



Patschky, 2. Bürgermeister
J. Sterr 1. Bürgermeister