

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. ~~Komm. Mark~~ — Stadt ¹⁾ Dorfen vom

für das Gebiet Eibach

umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 96 Teil, 1461 Teil, 1461/1

Entwurfsverfasser: Architekt August Kressierer, Asterngasse, 8250 Dorfen

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan — ~~Mark~~ ^{entwurf} ~~Komm. Mark~~ ~~Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde~~ der Stadt Dorfen — vom 10.6.1981 entwickelt.

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 Beschluß 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 Beschluß vom verabschiedet worden. Der Bebauungsplan weicht aus folgenden Gründen davon ab:

3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

Ziel und Zweck der Planung ist, innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans eine geordnete bauliche Entwicklung sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke sicherzustellen. Darüber hinaus soll zur Deckung des Wohnbedarfs der Einheimischen des Ortsteils Eibach ein neues Wohngebiet geschaffen werden.

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!



B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Gebiet liegt 150 m — ~~nördlich~~ — westlich — ~~südlich~~ — des Ortskerns von Eibach
Es grenzt an das Baugebiet — die Baugebiete — -----

Es hat eine Größe von 0,511 ha.

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

Bahnhof	<u>500</u> m	Volksschule	<u>50</u> m
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle	<u> </u> m	Versorgungsläden	<u>200</u> m
Kirche: <u>1000</u> m			<u> </u> m

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

Das Grundwasser liegt ca. ----- m unter Gelände.

4. Der Boden besteht aus Lehmboden
(Beschreibung der Untergrundverhältnisse)

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

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

Fl.Nr. 1461/1 Wohnhaus

Es ist kein — folgender — Baumbestand vorhanden:

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>Allgemeines Wohngebiet</u> <u>nach § 4 BauNVO</u>	<u>0,511</u>	<u>1461 Teil, 96 Teil, 1461/1</u>

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

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

5 2-geschoßige Wohngebäude mit ca. 5 Wohnungen

 -geschoßige Wohngebäude mit ca. Wohnungen

 -geschoßige Wohngebäude mit ca. Wohnungen

5 Garagen und ----- PKW-Stellplätze.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 2 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

Dann werden ca. 15 Einwohner mit ca. 5 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

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

umfaßt 0,432 ha (1)
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen . . . 0,062 ha (2)
Somit umfaßt das **Bruttowohnbauland** (= Summe aus (1) und (2)) . . . 0,494 ha (3)
Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen 0,017 ha (4)
Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen ha (5)
Somit umfaßt die **Bruttowohnbaufläche** (= Summe aus (3), (4) und (5)) . . . 0,511 ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf

das Bruttowohnbauland (3) 96,7%
die örtlichen Grün- und Freiflächen (4) 3,3%
die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5) %
100 %

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf

das Nettowohnbauland (1) 87,5%
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2) . . . 12,5%
100 %

d) Es ergibt sich eine

Bruttowohnungsdichte von 10,3 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland
Nettowohnungsdichte von 11,4 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) — eine Grenzregelung (§§ 80 ff BBauG) — nicht — im gesamten Baugebiet — in folgenden Teil des Baugebiets — notwendig: -----

E. Erschließung

1. Das Baugebiet erhält über die Ortsstraße Eibach 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 Baugebiet bestehende geplante~~ — zentrale Wasserversorgungsanlage ~~der Gemeinde Stadt~~ -----
— des Zweck- Verbandes Erding Ost -----
Der Anschluß ist sofort — ~~etwas~~ ----- — möglich.
4. Die Abwässer werden abgeleitet durch
— Anschluß an die vorhandene — ~~im Baugebiet bestehende geplante~~ — zentrale Kanalisation der Gemeinde / Stadt -----
— ~~der~~ ----- ~~Verbandes~~ -----
Der Anschluß ist sofort — ~~etwas~~ ----- — möglich.
— folgende für das Baugebiet geplante Sammelentwässerungsanlage: -----

— Einzelkläranlagen und Versitzgruben nach DIN 4261
5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz de. r OBAG -----

Kosten DM	Einnahmen DM
4.200,--	
1.400,--	
	7.430,40
	29.419,20
32.100,--	
9.625,--	
	7.560,--
	20.476,80
47.325,--	64.886,40

Übertrag:

III. Für Straßen, Wege und Plätze:

1. Herstellungskosten

a) Grunderwerb für 620 qm à 30,-- DM . . .

b) Folgende Maßnahmen für Freilegung: . . .

c) Herstellung der Fahrbahnen

620 lfm in 5,50 m Breite à 100 DM . . .

lfm in m Breite à DM . . .

lfm in m Breite à DM . . .

d) Herstellung der Gehbahnen

lfm in m Breite à DM . . .

lfm in m Breite à DM . . .

d) Beleuchtung: 2 Einheiten à 2.000,-- DM . . .

e) Straßenentwässerung 4 lfm à 650 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 170 qm à 30,-- DM . . .

b) Folgende Maßnahmen für Freilegung: . . .

c) Anlage der Parkflächen qm à DM . . .

d) Anlage der Grünanlagen 170 qm à 20,-- DM . . .

e) Erschließungsbeitrag (90% 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:

Kosten DM	Einnahmen DM
47.325,--	64.886,40
18.600,--	
62.000,--	
4.000,--	
2.600,--	
	78.480,--
5.100,--	
3.400,--	
	7.650,--
143.025,--	151.016,40

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.

Summe:

[illegible]

Der Gemeinde / Stadt / Dem Markt entstehen also durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme

Kosten in voraussichtlicher Höhe (Kosten abzüglich Einnahmen) von 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

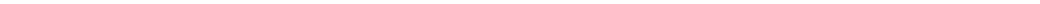
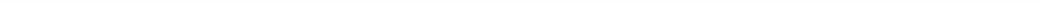
1. Die Planung läßt folgende Auswirkungen erwarten:
2. Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§ 13a Abs. 3 BBauG) ist daher nicht erforderlich.

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)

Dorfen, 9. Juli 1984

Ort, Tag

Der Entwurfsverfasser

A. Kronmüller

Dorfen, 9. Juli 1984

Ort, Tag

Stadt Dorfen

Dienststelle

[Handwritten Signature]
Simmer

1. Bürgermeister

~~X~~ Bürgermeister

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

Ort, Tag

Ober-/Bürgermeister