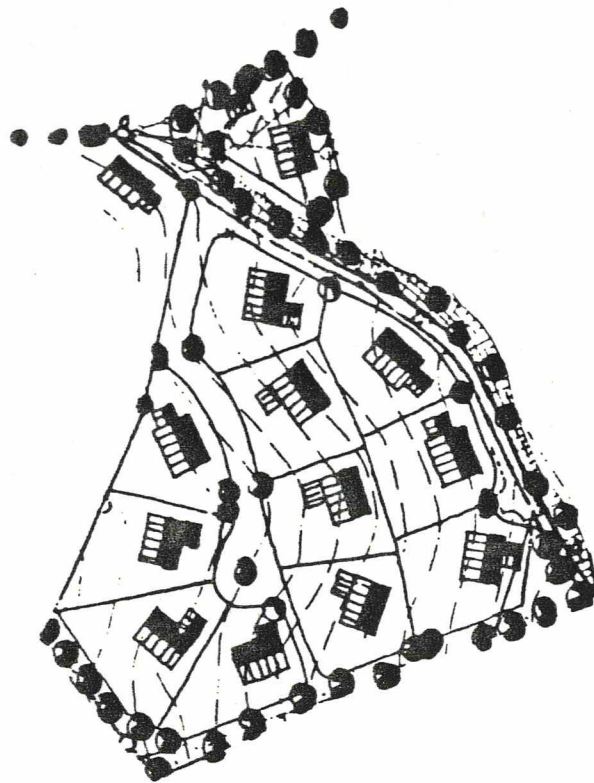




STADT DORFEN
BEBAUUNGSPLAN EIBACH-OST

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN "EIBACH-OST" DER STADT DORFEN

Eberhard von Angerer, Dipl.-Ing., Architekt, Regierungsbaumeister,
Am Knie 11, 8000 München 60, Tel. 089/833909

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand von Eibach, einem Ortsteil der Stadt Dorfen. Eibach ist ca. 4 km von dem Hauptort Dorfen entfernt.

Das Planungsgebiet grenzt im Westen an die vorhandene Bebauung, im Süden an die Gemeindeverbindungsstraße Eibach - Algasing und geht im Norden und Osten in die freie Landschaft über.

Das Planungsgebiet fällt um ca. 12 m von Norden nach Süden ab. Im Planungsgebiet gibt es weder Bäume noch Sträucher.

1.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes

Das Planungsgebiet ist im neu aufgestellten Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen als Dorfgebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan liegt derzeit bei der Regierung von Oberbayern zur Genehmigung vor. Der Genehmigungsbescheid wird in Kürze vorliegen.

1.3 Verkehr

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von Westen aus über die bestehende Erschließungsstraße.

1.4 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene zentrale Kanalisation von Eibach. Die Kläranlage befindet sich in dem östlich gelegenen Ortsteil Algasing. Das Baugebiet wird über das Leitungsnetz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Erding - Ost mit Wasser versorgt.

Die Stromversorgung im Baugebiet erfolgt durch die Stadtwerke Dorfen. Falls neben den am Rand des Gebietes liegenden Trafostationen noch eine zusätzliche Trafostation innerhalb des Baugebietes notwendig wird, sollte diese im baulichen Zusammenhang mit den Garagen errichtet werden.

Die Müllbeseitigung in Eibach erfolgt durch den Landkreis Erding.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Dorfen hat das Grundstück in Eibach erworben, um der dringenden Nachfrage nach Baugrundstücken von seiten der einheimischen Bevölkerung nachzukommen. Mit der Erschließung dieses Baugebietes soll diese Nachfrage gedeckt werden.

3. Planungskonzept

Für das hängige Grundstück wurden zunächst zwei verschiedene Planungsvarianten erarbeitet. Diese Varianten unterscheiden sich in der Erschließung. Die Variante 1 entspricht dem vorliegenden Planentwurf, die Variante 2 hatte eine Straßenschleife als Erschließung.

Die 2. Variante wurde jedoch wegen der stärkeren Hangneigung (Straßenneigung bis zu 10 %) und wegen der 90° Kurve am Ende des Steilhanges wieder verworfen. Ein weiterer Grund lag in dem höheren Landverbrauch für Straßenflächen.

Bei dem vorliegenden Konzept wurden die Baukörper so angeordnet, daß sie zum größten Teil dem natürlichen Hangverlauf folgen. Durch die Verwendung von zwei Stichstraßen kann die Erschließung parallel zum Hang erfolgen. Der größere Wendeplatz wurde in dem flacheren Bereich angeordnet. Damit sind größere Geländeänderungen unnötig. Nachdem von der nördlichen Erschließungsstraße aus lediglich drei Häuser erschlossen werden, konnte hier der kleinste Wendeanlagentyp aus der EAE verwendet werden.

Nachdem die Lage des nördlichen Grundstückes nicht ganz unproblematisch ist, wurde hier zunächst ein Vorentwurf für ein mögliches Gebäude entwickelt. Die Festsetzungen im Hinblick auf die Gebäudegröße, Wandhöhe und Dachneigung müssen hier restriktiver gehandhabt werden. Das gleiche gilt für den Standort der Garage, der unmittelbar an der Straße angeordnet wurde.

Im Baugebiet sind ausschließlich freistehende Einfamilienhäuser mit einem Vollgeschoß und einem ausbaufähigen Dachgeschoß vorgesehen.

Eine besondere Bedeutung kommt in diesem Baugebiet der Grünordnung zu. Wesentliche Elemente sind die Gestaltung des Ortsrandes und der markanten Böschung im Norden des Planungsgebietes. Durch entsprechende Festsetzungen und durch die Ausweisung eines öffentlichen Grünstreifens am Ortsrand kann das Baugebiet harmonisch in die freie Landschaft eingebunden werden. Die Grünordnung im Inneren des Baugebietes bezieht sich auf die Gestaltung der Straßenräume. Der Straßenraum soll so gestaltet werden, daß neben den schmalen

Straßen beidseitige Grünstreifen angelegt werden können. Durch diese Grünstreifen und einzelne offene Vorgärten kann ein großzügiger Straßenraum erreicht werden. An markanten Stellen wurden im Straßenraum Einzelbäume festgesetzt.

4. Art und Maß der Nutzung

Das gesamte Planungsgebiet wurde als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Die Festsetzung eines Dorfgebietes ergab sich daher, daß das Baugebiet nur ein Teil eines größeren zusammenhängenden Dorfgebietes darstellt.

Als Maß der baulichen Nutzung wird pro Bauraum eine max. Geschoßfläche von 220 m² festgesetzt. Dadurch ist sichergestellt, daß in dem Baugebiet keine zu großen Wohngebäude errichtet werden können und daß auf der anderen Seite Wohngebäude mit den Größen des steuerbegünstigten Wohnungsbaues möglich sind. Die durchschnittliche GFZ im Planungsgebiet beträgt 0,23.

5. Flächenbilanz und bauliche Nutzung

Bruttobauland (Geltungsbereich): 1,71 ha = 100,0 %

davon entfallen auf:

Nettobauland: 1,26 ha = 73,7 %

Verkehrsflächen und Grünflächen: 0,45 ha = 26,3 %

Zahl der Wohneinheiten:

Freistehende Einfamilienhäuser: 13

Bei einer durchschnittlichen Belegung der Einfamilienhäuser von 3 Personen pro Haus ist demnach im Planungsgebiet Raum für ca. 40 Bewohner.

Um die Kapazität der Kläranlage nicht zu überziehen, ist im Planungsgebiet pro Parzelle nur eine Wohneinheit zulässig. (besondere städtebauliche Gründe gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

6. Realisierung

6.1 Bodenordnende Maßnahmen

Da das gesamte Planungsgebiet im Besitz der Stadt Dorfen ist, sind bodenordnende Maßnahmen nicht notwendig.

6.2 Erschließungskosten

Überschlägige Ermittlung des Erschließungsaufwandes nach § 127 und § 128 BauGB:

a) Verkehrsflächen (Wohnstraße, Fußwege und Straßenbegleitgrün)

Die Kosten pro m² beinhalten Grunderwerb, Erdbau, Entwässerung, Randeinfassung, Schwarzdecken und Begrünungen.

ca. 2 100 m² à DM 120,--/m² = DM 252 000,--

b) Straßenbeleuchtung

ca. 6 Stück à DM 2 500,-- = DM 15 000,--

c) Summe = DM 267 000,--

d) davon Anteil der Stadt Dorfen (10 %) = DM 26 700,--

e) umzulegender Anteil = DM 240 300,--
=====

Sonstige Erschließungskosten (umzulegen nicht nach BauGB, sondern nach Abgabensatzung):

1. Wasserversorgung

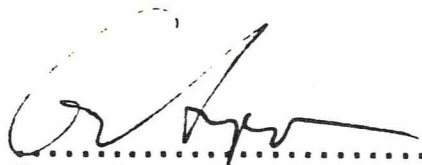
ca. 260 lfm à DM 60,-- = DM 15 600,--

2. Abwasserkanal

ca. 260 lfm à DM 150,-- = DM 39 000,--

3. Summe = DM 54 600,--
=====

München, 25. Januar 1988
geändert, 09. Mai 1988


.....
E. v. Angerer

Dorfen, 25. Januar 1988
geändert, 09. Mai 1988


.....
Simmerl, 1. Bürgermeister