

gdt.

# Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde / Stadt xxx Bichl Plan Nr. 40  
vom 1.8.74 19. für das Gebiet Bachstrasse

umfassend die Grundstücke Plan-Nr. 40 Änderung

Entwurfsverfasser: Walter M e i s t e r , Murnau-Riedhausen 28

## A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan — dem übergeleiteten Wirtschaftsplan — vom ..... entwickelt.

oder\*)

Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan — übergeleiteten Wirtschaftsplan — vom ..... ab. Der Flächennutzungsplan — übergeleitete Wirtschaftsplan — soll geändert werden; das Änderungsverfahren hat den folgenden Stand erreicht: Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr.4

Süd - Ost für Plan-Nr. 40

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

Bichl

1. Das Gebiet liegt 200 m — nördlich — südlich — westlich — östlich — des Ortskerns von ..... und ist im Bebauungsplan Nr. 4

Es grenzt an das Baugebiet — die Baugebiete — ..... ausgewiesen

Es hat eine Größe von 3700 m<sup>2</sup> ha.

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

Bahnhof	1200 m	Volksschule	m
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle	200 m	Versorgungsläden	200 m
Kirche:	400 m		m

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

Das Grundwasser liegt ca. 5 m unter Gelände.

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

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

\*) Nichtzutreffendes streichen!

5. Es ist noch keine — bereits folgende — Bebauung vorhanden: .....
- unliegend alles bebaut
- 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 BauNutzVO)	Bruttofläche	Fl.-Nr. (die mit *) bezeichneten teilweise)
<u>8 Reihenhäuser</u>	<u>528.00 m<sup>2</sup></u>	<u>Pl-Nr. 40</u>

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

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

- .....-geschoßige Wohngebäude mit ca. .... Wohnungen
- .....-geschoßige Wohngebäude mit ca. .... Wohnungen
- .....-geschoßige Wohngebäude mit ca. .... Wohnungen

8 Reihenhäuser

14 Garagen und 12 PKW-Stellplätze.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von ..... Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.  
Dann werden ca. 16 Einwohner mit ca. 16 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

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

umfaßt	<u>528.00 m<sup>2</sup></u> (1)
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen	<u>300.00 ha</u> (2) m <sup>2</sup>
Somit umfaßt das <b>Bruttowohnbauland</b> (= Summe aus (1) und (2))	<u>828.00 m<sup>2</sup></u> ha (3)
Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen	<u>2722.00 m<sup>2</sup></u> ha (4)
Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen	<u>Spielplatz 150.00 m<sup>2</sup></u> ha (5)
Somit umfaßt die <b>Bruttowohnbaufläche</b> (= Summe aus (3), (4) und (5))	<u>3700.00 m<sup>2</sup></u> ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf

das Bruttowohnbauland (3)	<u>14%</u>
die örtlichen Grün- und Freiflächen (4)	<u>74%</u>
die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5)	<u>12%</u>
	100 %

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf

das Nettowohnbauland (1)	.....%
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2)	.....%
	100 %

d) Es ergibt sich eine

Bruttowohnungsdichte von ..... Wohnungen je ha Bruttowohnbauland  
Nettowohnungsdichte von ..... Wohnungen je ha Nettowohnbauland.







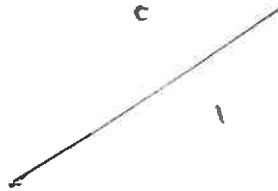
G. Weitere Erläuterungen

Geschossflächenzahl wie Bebauungsplan Nr. 4 Süd-Ost - Bichl

Erschliessung durch o.g. Bebauungsplan gewährleistet.

Änderung auf Wunsch des Kreisbauamtes.

Beschreibung der Erschliessung wie Bebauungsplan vom 5.5.71.



Bichl ..... den 1.8.1974

Der Entwurfsverfasser  
Ingenieurbüro für Hochbau  
Walter Meister  
MURNAU / Obb.  
Riedhausen Nr. 28. Ruf 0654

Bichl ..... den 1.8.74

Gemeindeverwaltung  
(Stadt Markt / Gemeinde)  
Bichl  
Oberbürgermeister