

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. 7 Gemeinde ~~Markt~~ ~~Stadt~~ Bichl vom

für das Gebiet Bichl - Ost an der Bachstraße

umfassend die Grundstücke Fl. Nr. 42, 623, 1298 und Teilfl. Nr. 1352 und
Fl. Nr. 623/2

Entwurfsverfasser: Dipl. Ing. Peter Wondra

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungsplan wurde ~~aus dem Flächennutzungsplan~~ ^{in Aufstellung befindlichen (Neuaufstellung)} ~~dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde~~
Bichl — vom entwickelt.

~~oder¹⁾~~

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

~~oder¹⁾~~

~~Der Bebauungsplan wird aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, weil folgende zwingende Gründe es
erfordern (§ 8 Abs. 2 Satz 3 BBauG):~~

~~oder¹⁾~~

~~Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, weil der Bebauungsplan aus folgenden Gründen ausreicht, um die städte-
bauliche 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:

Eigenbedarf etc.

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Gebiet liegt m — nördlich — südlich — westlich — östlich — des Ortskerns von Bichl
 Es grenzt an das Baugebiet — die Baugebiete — Bachstraße Süd und Ost

Es hat eine Größe von 0,7 ha.

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

Bahnhof	1000 m	Volksschule	1000 m
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle	600 m	Versorgungsläden	600 m
Kirche:	900 m		

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

Das Grundwasser liegt ca. 5 m unter Gelände.

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

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

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

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

Bachrandbewuchs teilweise - wie dargestellt
 2 einzelne Bäume - wie dargestellt

C. Geplante bauliche Nutzung

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

Art der Nutzung <small>(§§ 1 ff. BauNVO)</small>	Bruttofläche	Fl.-Nr. <small>(die mit *) bezeichneten teilweise)</small>
Allgemeines Wohngebiet	0,58 ha	623 + 1298
Mischgebiet - Dorfgebiet	0,12 ha	623/2

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

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

9 2-geschoßige Wohngebäude mit ca. 18 Wohnungen
-geschoßige Wohngebäude mit ca. Wohnungen
-geschoßige Wohngebäude mit ca. Wohnungen

2 Betriebsgebäude bzw. Garagen für die Gemeinde Bichl

18 Garagen und 18 PKW-Stellplätze.

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

Dann werden ca. 80 Einwohner mit ca. 20 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

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

umfaßt	0,5 ha (1)	
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen	0,13 ha (2)	
Somit umfaßt das Bruttowohnbauland (= Summe aus (1) und (2))		0,63 ha (3)
Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen	}	0,07 ha (4)
Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen		ha (5)
Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche (= Summe aus (3), (4) und (5))		0,70 ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf

das Bruttowohnbauland (3)	90 %
die örtlichen Grün- und Freiflächen (4)	%
die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5)	10 %
	100 %

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf

das Nettowohnbauland (1)	89 %
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2)	11 %
	100 %

d) Es ergibt sich eine

Bruttowohnungsdichte von 25,7 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland
 Nettowohnungsdichte von 30 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 Bach- Straße und die -- Straße Anschluß an das bestehende Wegenetz.

2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden — in einem Zuge — ~~infolgender Reihenfolge~~ hergestellt:

3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene — ~~im Baugebiet~~ — ~~zentrale~~ Wasserversorgungsanlage der Gemeinde / ~~Stadt~~ Bichl

— des -- Verbandes --
Der Anschluß ist sofort — ~~etwa ab~~ — möglich.

4. Die Abwässer werden abgeleitet durch

— Anschluß an die ~~vorhandene~~ — im Bau befindliche — geplante — zentrale Kanalisation der Gemeinde / ~~Stadt~~ Bichl — des -- Verbandes -- bzw. einstw. Übergangslösungen durch Einleiten in den aufnahmefähigen Untergrund
 Der Anschluß ist sofort — etwa ab — möglich.

— ~~folgende für das Baugebiet geplante Sammelabwasseranlage:~~

— Einzelkläranlagen und Versitzgruben nach DIN 4261

5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz de.r Isar-Amperwerke

6. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch kreiseigene Müllabfuhr
7. Die Erschließung erfolgt vollständig — ~~Zu folgenden Teilen~~ — durch die Gemeinde / ~~Saar~~ Bichl
 Sie wird in folgenden Teilen durch Vertrag auf _____
 übertragen:

F. Überschlägig ermittelte Kosten und Finanzierung

I. Für die Wasserversorgung

1. Herstellungskosten:

- a)220..... lfm neuer Hauptstrang à 50,-- DM
- b)50..... lfm Anschlußleitungen à 35,-- DM
- c) Änderung — Erweiterung — der Wasserversorgungsanlage durch folgende Maßnahmen: —
- d)
- e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß lt. Satzung der Gde. Bichl DM ergibt bei19..... Anschlüssen
- f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich

2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:
 jährlich ca. — DM

II. Für die Abwasserableitung:

1. Herstellungskosten:

- a)220..... lfm neuer Hauptsammler à 450,-- DM
- b)50..... lfm Anschlußleitungen à 200,-- DM
- c) Änderung — Erweiterung — der zentralen Anlage (Kläranlage) durch folgende Maßnahmen: —
- d)
- e) Anschlußbeitrag lt. vorläufiger Satzung pro Anschluß ca. 5000,-- DM, ergibt bei19..... Anschlüssen geschätzt
- f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich —

2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:
 jährlich ca. — DM

Kosten DM	Einnahmen DM
11.000,--	
1.750,--	
	28.500,--
99.000,--	
10.000,--	
	95.000,--
121.750,--	123.500,--

Übertrag:

Kosten DM	Einnahmen DM
269.750,--	213.950,--
17.000,--	
Summe:	
286.750,--	213.950,--

Übertrag:

VI. Nachfolgelasten:

1. Verwaltungseinrichtungen, nämlich
2. Schulische Einrichtungen (z. B. Erweiterung der Volksschule), nämlich:
Erweiterung der Volksschule 20 Kinder a 850,--
3. Einrichtungen für die Jugend (z. B. Erweiterung des Kindergartens oder des Sportplatzes), nämlich
am Grundstück
4.
5.
6.

Summe:

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

Kosten in voraussichtlicher Höhe (Kosten abzüglich Einnahmen) von 72.800,-- DM

dazu jährliche Unterhaltungskosten (Ziff. I. 2, II. 2, III. 2, und IV. 2) von 1.300,-- DM

Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:

durch Verkauf der Grundstücke

G. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

1. Die Planung läßt folgende Auswirkungen erwarten:

Deckung des Eigenbedarfs ortsansässiger Familien

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 (§ 13 a 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:

am Dorf nicht notwendig

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

- a) Beschlüsse
- b)
- c)

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

H. Weitere Erläuterungen

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

Dachneigung - 24,5° Neigung der alten Grafschaft Werdenfels,
nach ortsüblichem System - Handwerksregel

Einheitliche Baukörper - die Doppelhäuser sollen in einem Baukörper
dargestellt werden - siehe ortsübliche ländliche
Bebauung, im Gegensatz zur Vorstadtbebauung, keine
Verkettungen.

Mauerwerk + Holz - ortsübliche Materialien formulieren die traditio-
nelle Architektur.

Putz, Holz - siehe ländliche bäuerliche Häuser Nachbarschaft

Kniestock - Formel, für gedrungene Proportionen

Fertighäuser - Gemeinde legt Wert auf ortsübliche stilistische
Bauweise, während in der Regel nicht alle speziell
landschaftsorientiert sind.

Außenanlage - Ziel eines einheitlichen Ortsbildes als Gestaltungswert.

Gestaltung und Erhaltung angestammten ländl. Milieus.

Bad Tölz,

Ort, Tag

Bichl, 11.4.1979

Ort, Tag

Der Entwurfsverfasser

(z. Z. im Kollektiv)
i. A. Gerl

GEMEINDE BICHL

Dienststelle

1. Ober-/Bürgermeister

Gerl

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

Ort, Tag

Ober-/Bürgermeister