

1. Jocher - S. 2, 17.12.

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde / Stadt B i o h l
 vom 8. 2. 1974 für das Gebiet westlich Lindenallee
 geändert am 10.5.74
 umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 1523/2 und 1523/6

Entwurfsverfasser: Architekt, Matthias Jocher, Benediktbeuern

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan — dem übergeleiteten Wirtschaftsplan — vom 29.9.69 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:

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

1. Das Gebiet liegt 300 m — ~~nördlich~~ südlich — ~~westlich~~ ~~östlich~~ des Ortskerns von B i o h l
 Es grenzt an ~~das Baugebiet~~ ~~die Baugebiete~~ die vorhandene Bebauung an

Es hat eine Größe von 0,55 ha.

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

Bahnhof	<u>900</u> m	Volksschule	<u>700</u> m
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle	<u>200</u> m	Versorgungsläden	<u>200</u> m
<u>Kath.</u> Kirche:	<u>500</u> m	<u>Gemeindeamt</u>	<u>300</u> m

3. Das Gelände ist eben — ~~ist hügelig~~ ~~ist flach~~ ~~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 ~~nach~~ ~~keine~~ — bereits folgende — Bebauung vorhanden:

2 Einfamilienhäuser, 1 Sechsfamilienhaus

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

Lindenallee - Naturdenkmal

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)
Reines Wohngebiet nach Baunutzungsver- ordnung § 3	5 500 qm	1523/2, 1523/6

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

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

3	2 -geschossige Wohngebäude mit ca.	6	Wohnungen	
1	2 -geschossige Wohngebäude mit ca.	6	Wohnungen	vorhanden
2	1 -geschossige Wohngebäude mit ca.	2	Wohnungen	vorhanden

..... **8**

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

Dann werden ca. **40** Einwohner mit ca. **20** Volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

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

umfaßt	0,50	ha (1)
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen	0,05	ha (2)
Somit umfaßt das Bruttowohnbauland (= Summe aus (1) und (2))	0,55	ha (3)
Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen	-	ha (4)
Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen	-	ha (5)
Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche (= Summe aus (3), (4) und (5))	0,55	ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf

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

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf

das Nettowohnbauland (1)	90 %
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2)	10 %
	100 %

d) Es ergibt sich eine

Bruttowohnungsdichte von **28** Wohnungen je ha Bruttowohnbauland

Nettowohnungsdichte von **26** 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 **Lidnenallee** Straße und die Straße Anschluß an das bestehende Wegenetz.
2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden — in einem Zuge — ~~in folgenden Teilschnitten~~ — hergestellt:
3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene ~~im Bau befindliche~~ ~~geplante~~ — 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
..... des Verbandes
..... Der Anschluß ist sofort — etwa ab — möglich.
— folgende für das Baugebiet geplante Sammelentwässerungsanlage:

6 Einzelkläranlagen und Versitzgruben nach DIN 4261

5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der **Isar-Amperwerke**
6. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch **gemeindliche Füllgrube**
7. Die Erschließung erfolgt vollständig — ~~in folgenden Teilen~~ — durch die Gemeinde / ~~Stadt~~ **Bichl** Sie wird in folgenden Teilen durch Vertrag auf **die Bauwerber bzw. Grundstücksbesitzer** übertragen: **Gesamte Erschließungsstraßen öffentlicher Weg und Eigentümerweg.**

F. Überschlägig ermittelte Kosten

I. Für die Wasserversorgung

1. Herstellungskosten:

- a) **45** lfm neuer Hauptstrang à **60.-** DM
- b) **60** lfm Anschlußleitungen à **40.-** DM
- c) Änderung — Erweiterung — der Wasserversorgungsanlage durch folgende Maßnahmen:
- d)
- e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß **700.-** DM ergibt bei **4** Anschlüssen
- f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich

Kosten DM	Einnahmen DM
2 700.-	
2 400.-	
	2 800.-
4 100.-	2 800.-

Übertrag:

Übertrag:

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

II. Für die Abwasserableitung:

1. Herstellungskosten:

a) lfm neuer Hauptsammler à DM

b) lfm Anschlußleitungen à DM

c) Änderung — Erweiterung — der zentralen Anlage (Kläranlage) durch folgende Maßnahmen:

d)

e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß DM, ergibt bei Anschlüssen

f) Sonstige Leistungen der Anschließter, nämlich

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

III. Für Straßen, Wege und Plätze:

1. Herstellungskosten

a) öffentl. Verkehrsfl. a) Grunderwerb für **65** qm à **100.-** DM
210 **100.-** (Eigentümerweg)

b) Folgende Maßnahmen für Freilegung:

c) Herstellung der Fahrbahnen
 öffentl. Verkehrsfl. **13** lfm in **7** m Breite à **500.-** DM
 Eigentümerweg **10** lfm in **6** m Breite à **400.-** DM
10 lfm in **16** m Breite à **800.-** DM

d) Herstellung der Gehbahnen
 lfm in m Breite à DM
 lfm in m Breite à DM

d) Beleuchtung: **2** Einheiten à **1000.-** DM

e) Straßenentwässerung lfm à DM

f) Erschließungsbeitrag (.....% der unter a) — f) genannten Kosten)

g) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich: **Grundstücksabtretung östlich und westlich der Lindenallee und südlich entlang des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.**

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

Übertrag:

Kosten DM	Einnahmen DM
4 100.-	2 800.-
-	
-	
-	
-	
6 500.-	21 000.-
9 000.-	
4 000.-	
8 000.-	
2 000.-	
54 600.-	2 800.-

Übertrag:

IV. Für Parkflächen und Grünanlagen, die gemäß § 127 Abs. 2 Nr. 3 BBauG Erschließungsanlagen sind:

1. Herstellungskosten

- a) Grunderwerb für qm à DM
- b) Folgende Maßnahmen für Freilegung:
- c) Anlage der Parkflächen qm à DM
- d) Anlage der Grünanlagen qm à DM
- e) Erschließungsbeitrag (.....% 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.

VI. Nachfolgelasten:

- 1. Verwaltungseinrichtungen, nämlich **Gemeindeamt vorhanden**
- 2. Schulische Einrichtungen (z. B. Erweiterung der Volksschule), nämlich: **vorhanden**
- 3. Einrichtungen für die Jugend (z. B. Erweiterung des Kindergartens oder des Sportplatzes), nämlich

vorhanden	-	Sportplatz
"	-	Warmbad
- 4.
- 5.
- 6.

Kosten DM	Einnahmen DM
54 600.-	2 800.-
54 600.-	2 800.-

Summe:

Der Gemeinde / Stadt entstehen also durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme Kosten in voraussichtlicher Höhe (Kosten abzüglich Einnahmen) von . . . **keine +)** DM
 dazu jährliche Unterhaltungskosten (Ziff. I. 2, II. 2, II. 2, und IV. 2) von . . . **200.-** DM

(öffentliche Verkehrsfläche Lindenallee)

+) Sämtliche Erschließungskosten werden von den Bauwerbern bzw. Grundstücksbesitzern übernommen.

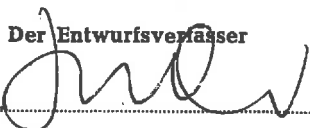
G. Weitere Erläuterungen

Das Baugebiet liegt am Südrand und bevorzugten Bauort der Gemeinde.

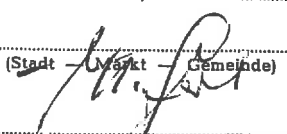
Die Ausweisung des Baugebietes dient zur Eigentumsbildung örtlicher Bauinteressenten.

Arbeitsmöglichkeiten der Bauwerber sind gesichert. Lt. notariellen Vertrag ist an der Südgrenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorsorglich eine Erschließungsstraße eingeplant und die Abtretung vorgesehen. Entlang des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes an der Lindenallee erfolgt beidseitig eine Grundstücksabtretung zur möglichen Erweiterung der Straße.

Benediktbeuern 8.2.74
....., den

Der Entwurfsverfasser


Bichl 7.3.74
....., den

(Stadt - Markt - Gemeinde)

.....
Ober-/Bürgermeister