

Reg.

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde / Stadt B i o h l
vom 10.11.75 19... für das Gebiet Wiesenweg - West

umfassend die Grundstücke 88/1, 88/2, 1412, 1412/1, 1413/7 - 17
Teilfläche 88, 1413/2, 1413/3, 84/1, 1408/2, 1522/3, 1411/2, 1411/3

Entwurfsverfasser: Architekt Matthias J o e h e r, Benediktbeuern^{87/2}

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

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

oder*)

Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan — übergeleiteten Wirtschaftsplan — vom 29.9.69 ab.
Der Flächennutzungsplan — übergeleitete Wirtschaftsplan — soll geändert werden; das Änderungsverfahren hat den folgen-
den Stand erreicht: Antrag auf Änderung ist gestellt.

oder*)

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

oder*)

Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, weil der Bebauungsplan aus folgenden Gründen ausreicht, um die städtebau-
liche Entwicklung zu ordnen (§ 2 Abs. 2 BBauG):

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

1. Das Gebiet liegt 200 m ~~nördlich~~ ~~südlich~~ westlich — östlich — des Ortskerns von B i o h l
Es grenzt an das Baugebiet — die Baugebiete — Wiesenweg

Es hat eine Größe von 1,50 (1,59) ha.

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

Bahnhof	<u>800</u> m	Volksschule	<u>800</u> m
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle	<u>250</u> m	Versorgungsläden	<u>250</u> m
Kirche:	<u>400</u> m		

3. Das Gelände ist eben — ~~ist hügelig~~ ~~fällt nach~~ leicht ~~stark~~ ~~ab~~.
Das Grundwasser liegt ca. 6 m unter Gelände.

4. Der Boden besteht aus 30 cm Humus, lehmiger Kies, Kies
(Beschreibung der Untergrundverhältnisse)

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

*) Nichtzutreffendes streichen!

5. Es ist ~~nicht~~ **keine** — bereits folgende — Bebauung vorhanden: 1 Zweifamilienwohnhaus

.....

.....

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>Allgemeines Wohngebiet</u>	<u>15 600 qm</u>	<u>88/1, 88/2, 1412, 1412/1 1413/7 - 17 teilweise 88, 1413/2, 1413, 84/1, 1408/2, 1522/3, 1411/ 1411/3, 87/2</u>

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

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

14 2-geschoßige Wohngebäude mit ca. 28 Wohnungen

- -geschoßige Wohngebäude mit ca. Wohnungen

- -geschoßige Wohngebäude mit ca. Wohnungen

28 Garagen und - PKW-Stellplätze.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.
Dann werden ca. 84 Einwohner mit ca. 15 Volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

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

umfaßt	<u>1,15</u>	ha (1)
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen	<u>0,44</u>	ha (2)
Somit umfaßt das Bruttowohnbauland (= Summe aus (1) und (2))	<u>1,59</u>	ha (3)
Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen	<u>0,01</u>	ha (4)
Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen	<u> </u>	ha (5)
Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche (= Summe aus (3), (4) und (5))	<u>1,58</u>	ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf

das Bruttowohnbauland (3)	<u>99,14</u>	%
die örtlichen Grün- und Freiflächen (4)	<u>0,86</u>	%
die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5)	<u>-</u>	%
	100	%

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf

das Nettowohnbauland (1)	<u>72,3</u>	%
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2)	<u>27,7</u>	%
	100	%

d) Es ergibt sich eine

Bruttowohnungsdichte von 15 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland

Nettowohnungsdichte von 22 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 folgendem Teil des Baugebietes~~ — notwendig:

E. Erschließung

1. Das Baugebiet erhält über die **Sindelsdorfer** Straße und ~~die~~ **Wiesenweg** Straße Anschluß an das bestehende Wegenetz.
2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden — in einem Zuge — ~~in folgendem Teilabschnitt~~ hergestellt:
3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene — ~~im Bau benutzte~~ — geplante — zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde / Stadt **Bühl** — des Verbandes
Der Anschluß ist sofort — ~~etwa ab~~ — möglich.
4. Die Abwässer werden abgeleitet durch
— Anschluß an die vorhandene — ~~im Bau benutzte~~ — geplante — zentrale Kanalisation der Gemeinde / Stadt
..... des Verbandes
Der Anschluß ist ~~sofort~~ — etwa ab **1977** — möglich.
~~folgende im Baugebiet geplante Sammelkanalwasserungsanlage~~
- Einzelkläranlagen und Versitzgruben nach DIN 4261 **als Übergangslösung**
5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz de. **r Isar-Amperwerke**
6. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch **private Müllbeseitigung**
7. Die Erschließung erfolgt vollständig — ~~in folgendem Teil~~ — durch die Gemeinde / Stadt
Sie wird in folgenden Teilen durch Vertrag auf
übertragen:

F. Überschlägig ermittelte Kosten

I. Für die Wasserversorgung

1. Herstellungskosten:

- a) **300** lfm neuer Hauptstrang à **40.-** DM
- b) **225** lfm Anschlußleitungen à DM
- c) Änderung — Erweiterung — der Wasserversorgungsanlage durch folgende Maßnahmen: **4 Hydranten**
- d)
- e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß **1 000.-** DM ergibt bei **14** Anschlüssen
- f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich **Erstellung der Hauptleitung, Anschlußleitung, Hydranten**

Kosten DM	Einnahmen DM
12 000.-	
4 500.-	
4 000.-	
	14 000.-
	20 500.-
20 500.-	34 500.-

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 Anschließer, nämlich

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

III. Für Straßen, Wege und Plätze:

1. Herstellungskosten

- a) Grunderwerb für 3 750 qm à 20,- DM
 b) Folgende Maßnahmen für Freilegung:

 c) Herstellung der Fahrbahnen
295 lfm in 6 m Breite à 30,- DM
130 75 lfm in 7,5 m Breite à 20,- DM
 lfm in m Breite à DM
 d) Herstellung der Gehbahnen
 lfm in m Breite à DM
 lfm in 7 m Breite à 1 000 DM
 e) Beleuchtung: Einheiten à 30 DM
360 350 lfm à DM
 f) Erschließungsbeitrag (..... % der unter a) — f) genannten Kosten)
90
 g) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich:

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

Übertrag:

Kosten DM	Einnahmen DM
20 500,-	34 500,-
-	
-	
-	
-	
	-
	-
7 500,-	
-	
53 100,-	
19 500,-	
-	
-	
-	
7 000,-	
10 500,-	
	87,840,-
	-
118.100,-	122.340,-

Übertrag:

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

1. Herstellungskosten

a) Grunderwerb für 100 qm à 20.- DM

b) Folgende Maßnahmen für Freilegung:

c) Anlage der Parkflächen qm à DM

d) Anlage der Grünanlagen 100 qm à 10.- 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.

VI. Nachfolgelasten:

1. Verwaltungseinrichtungen, nämlich Gemeindeverwaltung

2. Schulische Einrichtungen (z. B. Erweiterung der Volksschule), nämlich:
Hauptschulerweiterung

3. Einrichtungen für die Jugend (z. B. Erweiterung des Kindergartens oder des Sportplatzes), nämlich

Sportplatz vorhanden

Schwimmbad vorhanden

Friedhoferweiterung

4. Kindergartenerweiterung

5.

6.

Summe:

Kosten DM	Einnahmen DM
118 100,--	122.340,--
2 000,--	
-	
-	
1 000,--	
	2 700,--
	-
-	
-	
-	
10 000,--	
100 000,--	
15 000,--	
20 000,--	
266 100,--	125 040,--

Der Gemeinde / Stadt entstehen also durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme Kosten in voraussichtlicher Höhe (Kosten abzüglich Einnahmen) von . . .

141.060,-- DM

dazu jährliche Unterhaltungskosten (Ziff. I. 2, II. 2, II. 2, und IV. 2) von . . .

- DM

G. Weitere Erläuterungen

Das Siedlungsgebiet dient der Siedlungstätigkeit für die ortsansässige Bevölkerung zum Eigenbedarf.

Das Baugebiet liegt innerhalb eines Siedlungsgebietes und schließt eine innerörtliche Baulücke.

Im Flächennutzungsplan ist das Baugebiet demzufolge aufzunehmen.

Für das Grundstück Flur Nr. 1413 wurde vor 6 Jahren die Teilungsgenehmigung vom Landratsamt Bad Tölz erteilt. Zur besseren Erschließung und Bebauung wurden die Flur Nr. 1412 und 88/1 einbezogen. Die Erschließungsstraße am Wiesenweg wurde nach Norden verlegt zur Vermeidung eines Straßenkreuzungspunktes. Das Siedlungsgebiet hat Anschluß an die Sindelsdorfer Straße im Westen und im Osten an den Wiesenweg.

Bichl 10.11.75

den

Der Entwurfsverfasser



Bichl

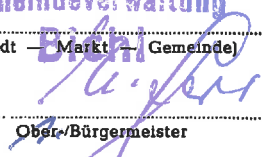
- 2. Dez. 1975

den

Gemeindeverwaltung

(Stadt — Markt — Gemeinde)

Oberbürgermeister



Bebauungsplan Bichl Nr. 6 "Wiesenweg-West"

Begründung zu den Festsetzungen:

- Zu 2 Baugestaltung - zur Erhaltung des dörflichen Ortsbildes**
- Zu 4 Gemeinschaftsantenne - zur Erhaltung des dörflichen Ortsbildes**
- Zu 5 Abfalltonnen - zur Vermeidung von Geruchsbelästigung**
- Zu 6 Strom- und Telefonleitungen - zur Erhaltung des dörflichen Ortsbildes**
- Zu 7 Einfriedungen - zur Einheitlichen Gestaltung des Straßenbildes**
- Zu 8 Standspur - Einfriedungsverbot zur Verkehrssicherheit**

Bichl, 10.11.1975

Der Architekt:



Jocher

Der 1. Bürgermeister



Gerl