

TOL

# Begründung zum Bebauungsplan

Nr. 2/82 Gemeinde — Markt — Stadt <sup>1)</sup> Reichersbeuern vom 20.10.82

für das Gebiet Alpenblickweg

umfassend die Grundstücke Flur Nr. 594 / 654 /  $\frac{658}{3}$  /  $\frac{618}{2}$  / 595 / 596 /  $\frac{596}{1}$   
594/1-9 / 91 / 589

Entwurfsverfasser:

## A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan — dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde ..... — vom ..... entwickelt.

oder<sup>1)</sup>

Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan — fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde ..... Reichersbeuern — vom 29.10.64 ab. Der Flächennutzungsplan wird gleichzeitig geändert; das Änderungsverfahren hat den folgenden Stand erreicht: Auftrag an die Ortsplanungsstelle zur Erneuerung wurde am 26.6.81 vergeben.

oder<sup>1)</sup>

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, weil folgende dringende Gründe es erfordern (§ 8 Abs. 4 BBauG):

\_\_\_\_\_

oder<sup>1)</sup>

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

\_\_\_\_\_

2. Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABI S. 467) besteht nicht.

oder<sup>1)</sup>

Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABI S. 467) ist vom Stadt- — Markt- — Gemeinderat mit Beschluß vom ..... verabschiedet worden. Sie ist im Bebauungsplan berücksichtigt.

oder<sup>1)</sup>

Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABI 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: Ausweisung von Bauland für den Eigenbedarf (entsprechende Notariatsverträge sind abgeschlossen)

<sup>1)</sup> Nichtzutreffendes streichen!

**B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**

1. Das Gebiet liegt 850 m — nördlich — ~~südlich~~ — ~~westlich~~ — östlich — des Ortskerns von Reichersbeuern  
 Es grenzt an das Baugebiet — ~~das Baugebiet~~ — Bahnhofstr.

Es hat eine Größe von 2.602 ha.

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

Bahnhof . . . . .	<u>400</u> m	Volksschule . . . . .	<u>1000</u> m
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle . . . . .	<u>850</u> m	Versorgungsläden . . . . .	<u>850</u> m
..... Kirche: <u>1000</u> m		.....	<u>.....</u> m

3. Das Gelände ist eben — ~~steil hügelig~~ — ~~fast flach~~ — ~~steil~~ — ~~flach~~ — ~~stark~~ — ~~etw.~~

Das Grundwasser liegt ca. 20 m unter Gelände.

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

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

5. Es ist ~~nicht~~ — bereits folgende — Bebauung vorhanden: Wohngebäude auf Flur Nr. 596 / 596/1 / 549/9 / 595 // 594/1/2/4/7/9 / 618/2

Es ist ~~kein~~ — folgender — Baumbestand vorhanden: An der Bahnhofstr. und am Alpenblickweg auf Flur Nr. 596/1, 1 Linde, 1 Esche / 595, 2 Eschen, 1 Linde 594/1, 1 Ahorn, 1 Esche / 594/2, 1 Kiefer / 594/4, 1 Linde 594/5, 1 Linde, 1 Birke / 594/7, 1 Kirsche

**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>
<u>Allgemeines Wohngebiet</u>	<u>2.602 ha</u>	
.....	.....	.....
.....	.....	.....
.....	.....	.....
.....	.....	.....

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:  
(Nur auszufüllen, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes ins Einzelne gehende Angaben zulassen!)

9 E+I -geschoßige Wohngebäude mit ca. 18 Wohnungen  
15 E/D -geschoßige Wohngebäude mit ca. 30 Wohnungen  
 .....-geschoßige Wohngebäude mit ca. .... Wohnungen

48 Garagen und 48 PKW-Stellplätze.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.  
 Dann werden ca. 144 Einwohner mit ca. 20 Volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.



6. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch Zentrale Müllabfuhr des Landkreises
7. Die Erschließung erfolgt vollständig ~~in folgenden Teilen~~ durch die Gemeinde / ~~Stadt~~ Reichersbeuern  
~~Stetwird in Anlagen des LEH an den Ortshausweg auf~~  
~~übertragen~~

**F. Überschlägig ermittelte Kosten und Finanzierung**

**I. Für die Wasserversorgung**

1. Herstellungskosten:

- a) 250 lfm neuer Hauptstrang à 100 DM
- b) ..... lfm Anschlußleitungen à ..... DM
- c) Änderung — Erweiterung — der Wasserversorgungsanlage durch folgende Maßnahmen: .....
- d) .....
- e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß 4.000 DM ergibt bei 15 Anschlüssen am Alpenblickweg . . .
- f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich Herstellung der Haus-Anschlußleitungen

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

**II. Für die Abwasserableitung:**

1. Herstellungskosten:

- a) 300 lfm neuer Hauptsammler à 350.-- DM
- b) 6 Stck. ~~4~~ Anschlußleitungen à 2.100.-- DM
- c) Änderung — Erweiterung — der zentralen Anlage (Kläranlage) durch folgende Maßnahmen: .....
- d) .....
- e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß 8.000 DM, ergibt bei 15 Anschlüssen wie Ie . . . . .
- f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich siehe Ie

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

Kosten DM	Einnahmen DM
25.000.--	
	60.000.--
	120.000.--
142.600.--	180.000.--

Übertrag:

III. Für Straßen, Wege und Plätze:

1. Herstellungskosten

a) Grunderwerb für \_\_\_\_\_ qm à \_\_\_\_\_ DM . . . . .

b) Folgende Maßnahmen für Freilegung: \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

c) Herstellung der Fahrbahnen

255 lfm in 6.00 m Breite à 585.-- DM . . . . .

115 lfm in 5.50 m Breite à 535.-- DM + Gehsteig . . . . .

25 lfm in 5.00 m Breite à 510.-- DM . . . . .

d) Herstellung der Gehbahnen

90 lfm in 2.50 m Breite à 220.-- DM . . . . .

110 lfm in 1.50 m Breite à 115.-- DM . . . . .

d) Beleuchtung: 3 Einheiten à 2000.-- DM . . . . .

e) Straßenentwässerung 6 Gully lfm à 1800.-- DM . . . . .

f) Erschließungsbeitrag ( 90 % der unter a) — f) genannten Kosten)

g) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich: \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

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

jährlich ca. \_\_\_\_\_ DM

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 10 qm à 100 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. \_\_\_\_\_
- 4. \_\_\_\_\_
- 5. \_\_\_\_\_

Übertrag:

Kosten DM	Einnahmen DM
Übertrag:	142.600.--
149.175.--	
61.525.--	
12.750.--	
19.800.--	
12.650.--	
6.000.--	
10.800.--	
	244.530.--
1.000.--	
	11.900.--
Übertrag:	425.430.--
416.300.--	

Kosten DM	Einnahmen DM
416.300.--	425.430.--
416.300.--	425.430.--

Übertrag:

**VI. Nachfolgelasten:**

1. Verwaltungseinrichtungen, nämlich .....
2. Schulische Einrichtungen (z. B. Erweiterung der Volksschule), nämlich: .....
3. Einrichtungen für die Jugend (z. B. Erweiterung des Kindergartens oder des Sportplatzes), nämlich .....
4. ....
5. ....
6. ....

Summe:

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

Kosten in voraussichtlicher Höhe (Kosten abzüglich Einnahmen) von ..... DM

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

Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen: Durch Anschlußgebühren laut Wasser- und Entwässerungssatzung und Erschließungsbeiträge

**G. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung**

1. Die Planung läßt folgende Auswirkungen erwarten: Deckung des Wohnbedarfs für die einheimische Bevölkerung
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 (§ 13a Abs. 3 BBauG) ist daher nicht erforderlich.

oder<sup>1)</sup>

~~Nachfolgende Auswirkungen sind zu erwarten: Deckung des Wohnbedarfs für die einheimische Bevölkerung~~

~~In dem Gebiet wird ein Sozialplan nach § 13a Abs. 3 BBauG erstellt, der die notwendigen Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung enthält.~~

3. Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:
  - a) Erweiterung der Wasserversorgungsanlage
  - b) Fertigstellung der Erschließungsstraße
  - c) .....

<sup>1)</sup> Nichtzutreffendes streichen!

**H. Weitere Erläuterungen**

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

Erläuterung zu § 9 Abs. 1 Nr. 6-9 u. § 9 a BBauG sind nicht veranlaßt.

Die Aufstellung eines Babauungsplanes für das Gebiet "Alpenblickweg" ist dringend notwendig, um die in diesem Bereich begonnene Bebauung in geordnete Bahnen lenken zu können.

Das ausgewiesene Gebiet umfaßt 24 Parzellen (Bauplätze), wovon 12 bebaut sind.

Die ausgewiesene Fläche wird als bescheiden angesehen und dient zur Deckung des Eigenbedarfs der einheimischen Bevölkerung. Der vorgesehene Bebauungsplan steht im Einklang mit den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes. Die Bevölkerungszuwachsrate ist gering.

Bemerkt wird, daß die in der Begründung aufgeführten Flächenangaben und ermittelten Herstellungskosten nur Näherungswerte darstellen.

Reichersbeuern 20.10.1982  
Ort, Tag

Reichersbeuern 20.10.1982  
Ort, Tag

Der Entwurfsverfasser

REINHOLD KLEIN  
PLANUNGS- u. BAUTECHNISCHES BÜRO  
Schloßweg 10 Tel. 08041/9478  
0475 Reichersbeuern

Gemeinde Reichersbeuern  
Dienststelle

*Harrer*  
Ober-/Bürgermeister  
Harrer, Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 2 a Abs. 6 BBauG vom 29.03.83 mit 29.04.83 in der Verwaltungsgemeinschaft Reichersbeuern öffentlich ausgelegt.

Reichersbeuern, 02.05.83  
Ort, Tag  
*Harrer*  
Ober-/Bürgermeister