Begründung zum Bebauungsplan

Nr. 5 Gemeinde — ~~Markt/Stadt~~) Reichersbeuern vom .....

für das Gebiet " S c h o n g e r w e g "

umfassend die Grundstücke Fl.Nrn. 593/1, 593, 598, 598/2, 627, 652, 652/3, 652/4, 652/5, 652/6, 652/7, und 49/1

Entwurfsverfasser: Reinhard Klein, Planungs- und Bauleitungsbüro, Reichersbeuern

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan — ~~der Änderung des Flächennutzungsplans~~ der ~~XXXXX~~ Gemeinde Reichersbeuern — vom 26.11.1984 entwickelt.

~~oder[1]~~

~~Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan — fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde~~ .....

~~————————~~ — vom ~~————————~~ ab. ~~Der Flächennutzungsplan wird gleichzeitig geändert~~; ~~das Änderungsverfahren hat den folgenden Stand erreicht~~:

~~oder~~

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

————————————————————————————————————

~~oder~~

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 — MABl S. 467) besteht nicht.

~~oder[1]~~

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.

~~oder[1]~~

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:

Ausweisung von Bauland für den Bedarf von Einheimischen

[1]) Nichtzutreffendes streichen!

Boorberg-Vordruck 610/62 — Begründung zum Bebauungsplan
Richard Boorberg Verlag, 8000 München 80, Tel. 0 89 / 43 20 55 Nachdruck verboten! (2280)

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Gebiet liegt 300 m — nördlich — ~~südlich westlich östlich~~ — des Ortskerns von Reichersbeuern

   Es grenzt an das Baugebiet — die Baugebiete — Sachsenkamer Straße

   Es hat eine Größe von 1,2 ha.

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

Bahnhof	ca. 700 m	Volksschule	ca. 150 m
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle	ca. 350 m	Versorgungsläden	ca. 350 m
Kirche:	ca. 400 m		m

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

   Das Grundwasser liegt ca. 4 m unter Gelände.

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

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

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

   2 Zweifamilienhäuser (1 x E + I und 1 x E + I + D)
   1 Einfamilienhaus (1 x E + D)

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

   2 Birken, 4 Obstbäume

C. Geplante bauliche Nutzung

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

Art der Nutzung (§§ 1 ff. BauNVO)	Bruttofläche	Fl.-Nr. (die mit *) bezeichneten teilweise)
Allgemeines Wohngebiet		

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

   11 zwei-geschoßige Wohngebäude mit ca. 22 Wohnungen
   1 E+I+D-geschoßige Wohngebäude mit ca. 2 Wohnungen
   ... -geschoßige Wohngebäude mit ca. ... Wohnungen

   22 Garagen und 22 PKW-Stellplätze.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 10 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

   Dann werden ca. 70 Einwohner mit ca. 15 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

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

umfaßt . . . . . 1,055 ha (1)

Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen . . . 0,145 ha (2)

Somit umfaßt das **Bruttowohnbauland** (= Summe aus (1) und (2)) . 1,200 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)) 1,200 ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf

das Bruttowohnbauland (3) . . . . . -- %

die örtlichen Grün- und Freiflächen (4) . . . . . -- %

die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5) . . . -- %

100 %

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf

das Nettowohnbauland (1) . . . . . 88 %

die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2) . . 12 %

100 %

d) Es ergibt sich eine

Bruttowohnungsdichte von 18,3 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland

Nettowohnungsdichte von 18,3 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) — ~~XXX~~ — im gesamten Baugebiet — in ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ — notwendig: .....

E. Erschließung

1. Das Baugebiet erhält über ~~dXX~~ den Schongerweg ~~Straße und die~~ ~~XXXXX~~ Anschluß an das bestehende Wegenetz.
2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden — ~~in einem Zuge~~ — in folgenden Teilabschnitten — hergestellt: nach Bebauungsbedarf
3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene — im Bau befindliche — geplante — zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde / ~~Stadt~~ Reichersbeuern

   — des ..... Verbandes .....

   Der Anschluß ist sofort — ~~XXXXX~~ ..... — möglich.
4. Die Abwässer werden abgeleitet durch

   — Anschluß an die vorhandene — im Bau befindliche — geplante — zentrale Kanalisation der Gemeinde / ~~Stadt~~ Reichersbeuern — des Kläranlage Bad Tölz Verbandes .....

   ..... Der Anschluß ist sofort — ~~etwa~~ ..... — möglich.

   — folgende für das Baugebiet geplante Sammelentwässerungsanlage: ------

   — Einzelkläranlagen und Versitzgruben nach DIN 4261
5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amper-Werke

6. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch Zentrale Müllabfuhr des Landkreises

7. Die Erschließung erfolgt vollständig — in folgenden Teilen — durch die Gemeinde / ~~XXXX~~ Reichersbeuern
~~Sie wird in folgenden Teilen durch Vertrag auf~~
übertragen:

F. Überschlägig ermittelte Kosten und Finanzierung

	Kosten DM	Einnahmen DM
I. Für die Wasserversorgung		
1. Herstellungskosten:		
a) 244 lfm neuer Hauptstrang à 177 DM	43.188,--	
b) -- lfm Anschlußleitungen à -- DM		
c) Änderung — Erweiterung — der Wasserversorgungsanlage durch folgende Maßnahmen:		
d)		
e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß 4.220,-- DM ergibt bei 11 Anschlüssen		46.420,--
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) 189 lfm neuer Hauptsammler à 502 DM	95.000,--	
b) lfm Anschlußleitungen à DM		
c) Änderung — Erweiterung — der zentralen Anlage (Kläranlage) durch folgende Maßnahmen:		
d)		
e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß 8.248,-- DM, ergibt bei 11 Anschlüssen		90.730,--
f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich --		
2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind: jährlich ca. --- DM		
Übertrag:	138.188,--	137.150

	Kosten DM	Einnahmen DM
Übertrag:	138.188,--	137.150,--
III. Für Straßen, Wege und Plätze:		
1. Herstellungskosten		
a) Grunderwerb für -- qm à -- DM . . .	---	
b) Folgende Maßnahmen für Freilegung:		
--	---	
c) Herstellung der Fahrbahnen		
107 lfm in 6,0 m Breite à 700,-- DM . . .	74.900,--	
120 lfm in 6,0 m Breite à 700,-- DM . . .	84.000,--	
210 lfm in 6,0 m Breite à 320,-- DM . . .	67.200,--	
d) Herstellung der Gehbahnen		
..... lfm in ..... m Breite à ..... DM . . .		
..... lfm in ..... m Breite à ..... DM . . .		
d) Beleuchtung: ..... Einheiten à ..... DM . . .		
e) Straßenentwässerung ..... lfm à ..... DM . . .		
f) Erschließungsbeitrag (90 % der unter a) — f) genannten Kosten)		203.490,--
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 ..... 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.		
4.		
5.		
Übertrag:	364.288,--	340.640,--

	Kosten DM	Einnahmen DM
Übertrag:	364.288,-	340.640,-
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:	364.288	340.640,-

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 Gebühren nach der Wasserabgabesatzung und Entwässerungssatzung

G. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

1. Die Planung läßt folgende Auswirkungen erwarten:

   Schaffung von Wohneigentum für Einheimische

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[1]

   ~~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:

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

   a) Erweiterung der Wasser- und Abwasserleitung

   b)

   c)

[1]) 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 und § 9 a BBauG sind nicht veranlaßt.

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

Das ausgewiesene Gebiet umfaßt 14 Parzellen (Bauplätze), wovon drei 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, 04.08.1986
Ort, Tag

Der Entwurfsverfasser

REINHARD KLEIN
PLANUNGS- U. BAUTECHNISCHES BÜRO
Schloßweg 8a · Tel. 08061/2478
8175 Reichersbeuern

Reichersbeuern, 04.08.1986
Ort, Tag

Gemeinde Reichersbeuern
Dienststelle

Ober-/Bürgermeister
Harrer, 1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 2a Abs. 6 BBauG vom 22.12.1986 mit 23.01.1987 in der Verwaltungsgemeinsch. Rbbeuern öffentlich ausgelegt.

Reichersbeuern, 27.03.87
Ort, Tag

~~Ober-~~/Bürgermeister