

rechts verbindlich

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. **B 3 e** Gemeinde Markt Lisdorf Eichenau vom

für das Gebiet **Elsterstraße Süd** in der Fassung vom **24.8.1979**
mit den Änderungen v. **2.10.1980, 5.12.1980**
und **19.5.1981**
umfassend die Grundstücke **siehe Aufstellung Anlage 1**

Entwurfsverfasser: **E. Landsiedler, Architekt, Gröbenzell**

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan — dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde vom **15.3.1967** ^{mit der} **Änderung¹⁾** — vom **16.8.1972** 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 städtebauliche 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:

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke sind als Außenbereichsgrundstücke im Innenbereich anzusehen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen, und weil es an bebaubaren Grundstücken in Eichenau mangelt, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig.

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Gebiet liegt 600 m — ~~XXXXX~~ — ~~XXXXX~~ westlich — ~~XXXXX~~ — des Ortskerns von Eichenau
 Es grenzt an ~~XXXXXX~~ die Baugebiete — B 3 b Herbststraße Süd, B 3 c Herbststraße - Am Bogen West, B 3 a Herbststraße - Am Bogen Ost
 Es hat eine Größe von 2.6808 ha.
2. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:
- | | | | |
|-------------------------------------|----------------|------------------|--------------|
| Bahnhof | <u>1 600</u> m | Volksschule | <u>250</u> m |
| Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle | <u>300</u> m | Versorgungsläden | <u>500</u> m |
| Kath. | <u>700</u> m | | |
| evang. | <u>500</u> m | | |
3. Das Gelände ist eben — ~~XXXXXX~~ — fällt nach Nordosten leicht — ~~XXXXX~~ ab.
 Das Grundwasser liegt ca. 0,70 m unter Gelände.
4. Der Boden besteht aus ca. 20 cm Humus, darunter kiesiger Lehm, teilweise schluffiger Sand
(Beschreibung der Untergrundverhältnisse)
 Es sind ~~XXXXX~~ folgende — Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich:
Bodenuntersuchungen, evtl. Bodenaustausch bis zum tragfähigen Untergrund. Keller in wasserdichter Sperrbetonausführung.
5. Es ist noch keine — ~~XXXXXX~~ — Bebauung vorhanden:

Es ist kein — ~~XXXXXX~~ — Baumbestand vorhanden:
 Eingrünung siehe Grünordnungsplan

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)
Reines Wohngebiet (WR) im Sinne des § 3 BauNVO (weitere Angaben auf Planblatt durch Text)	26 808 qm	siehe Anlage 1

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

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

<u>8</u> I	-geschoßige Wohngebäude mit ca. <u>8</u>	Wohnungen	
<u>10</u> II	-geschoßige Wohngebäude mit ca. <u>20</u>	Wohnungen	(Doppelhäuser)
<u>2</u> II	-geschoßige Wohngebäude mit ca. <u>6</u>	Wohnungen	(Dreispanner)
<u>1</u> II		<u>11</u>	Wohnungen
<u>4 5</u>	Garagen und <u>3 4</u>	PKW-Stellplätze.	

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 3 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.
 Dann werden ca. 135 Einwohner mit ca. 15 (11%) Volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

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

umfaßt	1,7813	ha (1)
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen	0,4650	ha (2)
Somit umfaßt das Bruttowohnbauland (= Summe aus (1) und (2))	2,2463	ha (3)
Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen	0,4345	ha (4)
Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen	-,-	ha (5)
Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche (= Summe aus (3), (4) und (5))	2,6808	ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf

das Bruttowohnbauland (3)	83,7	%
die örtlichen Grün- und Freiflächen (4)	16,3	%
die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5)	-,-	%
	100	%

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf

das Nettowohnbauland (1)	79,2	%
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2)	20,8	%
	100	%

d) Es ergibt sich eine
 Bruttowohnungsdichte von 20,05 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland
 Nettowohnungsdichte von 21,19 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 — ~~infolgenden Teil des Baugebietes~~ — notwendig:

E. Erschließung

1. Das Baugebiet erhält über die Sperber Straße und die Elster Straße Anschluß an das bestehende Wegenetz.

2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden — in einem Zuge — ~~infolgenden Teilschritten~~ ~~gestaltet~~ fertiggestellt, sie sind im Unterbau bereits hergestellt

3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene — ~~in Bau befindliche~~ ~~geplante~~ — zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde / Stadt Eichenau — des Zweck Verbandes Olching
 Der Anschluß ist sofort ~~etwa ab~~ — möglich.

4. Die Abwässer werden abgeleitet durch
 — Anschluß an die vorhandene — ~~in Bau befindliche~~ ~~geplante~~ — zentrale Kanalisation der Gemeinde / Stadt Eichenau — des Abwasser Verbandes Ampergruppe Eichenau Der Anschluß ist ~~sofort~~ — etwa ab — möglich.
 — folgende für das Baugebiet geplante Sammelentwässerungsanlage: ---

— ~~Erschließungsanlagen mit Verordnungsnummer 428 k~~

5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke AG

Kosten DM	Einnahmen DM
474.680,-	399.942,-
17.550,-	
25.650,-	
45.000,-	
18.000,-	
9.000,-	
3.600,-	
14.400,-	
19.440,-	
3.240,-	
30.780,-	
7.425,-	
4.050,-	
2.700,-	
675.515,-	399.942,-

Übertrag:

VI. Nachfolgelasten: Erweiterung der Gemeindeverwaltung: 135 Einwohner

- Verwaltungseinrichtungen, nämlich:
x 130 DM; Feuerwehrhaus und Bauhof: 135 Einwohner x 190 DM
- Schulische Einrichtungen (z.B. Erweiterung der Volksschule), nämlich:
0,5 Kl. (à 30 Schüler) à 360.000,- x 25 %
0,5 Kl. Instandsetzung à 360.000,- x 10 %
Jugendheim: 0,2 Räume à 180.000,- x 25 %
Jugendheim: Instandsetzung à 180.000,- x 10 %
- Einrichtungen für die Jugend (z.B. Erweiterung des Kindergartens oder des Sportplatzes), nämlich
Kindergarten 4 Pl. à 8000,- x 45 %
Sportplatz 135 Einw. à 320,- x 45 %
Krankenhaus 135 x 0,6 % à 40.000,- x 10 %
Altenheim 135 Einw. x 5,7 % à 40.000,- x 10 %
- Friedhofserweiterung 135 Einw. x 55
- Verkehrsverbesserung außerhalb d. Bebauungsgebietes 135 Einwohner x 30
- weiterführende Schule 0,03 Kl. à 30 Schüler
360.000,- x 25 %

Summe:

Der Gemeinde / ~~StM~~ entstehen also durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme Kosten in voraussichtlicher Höhe (Kosten abzüglich Einnahmen) von 275.573,- DM

dazu jährliche Unterhaltungskosten (Ziff. I, 2, II, 2, III, 2, und IV, 2) von 4.500,- DM

Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen: Von den voraussichtlichen Kosten hat die Gemeinde 10 % der Erschließungskosten selbst zu tragen, das sind aus Ziff. I-V (=140.230,- + 304.150,- x 10 % + 30.000,- DM + 300,- = 74.738,- DM

Im übrigen erfolgt die Finanzierung aus Grundstücksverkäufen (s.S.7, Ziff.4) (Berechnung der Kosten für 1 qm 205.335,- DM

G. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung Wohnfläche s. Anlage 3)

- Die Planung läßt folgende Auswirkungen erwarten: Bevölkerungszuwachs um 135 Einwohner mit 15 schulpflichtigen Kindern. Beseitigung ungeordneter städtebaulicher Verhältnisse. Schaffung von neuem Wohnraum.

- 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 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 Abs. 3 BBauG erstellt, das Verfahren dazu hat folgenden Stand erreicht:~~

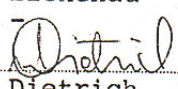
- Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:
 - Durchführung u. Verwirklichung d. Planung für den Hochwasserschutz. Herstellung der Sperberstraße
 - Schaffung der aufgrund des Bevölkerungszuzugs notwendigen
 - infrastrukturellen Einrichtungen (siehe Erläuterungen Seite 7)

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

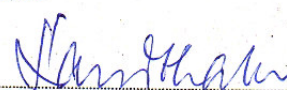
H. Weitere Erläuterungen

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

1. Die Bodenverhältnisse im Bebauungsplangebiet sind ungünstig. Bodenuntersuchungen sind vor Beginn der Hochbaumaßnahmen vorzunehmen; notwendige Maßnahmen zur Untergrundbefeestigung sind durchzuführen.
2. Die Oberflächenentwässerung und der Hochwasserschutz sind nach den Auflagen des Wasserwirtschaftsamtes und der Genehmigungsbehörden auszuführen. Neue Straßenkanäle zur Tagwasserbeseitigung dürfen erst hergestellt werden, wenn die Planung der Hochwasserbeseitigung genehmigt ist. Sie sind bis zur Erstellung der Hochwasserbeseitigungsanlagen als Blindkanäle mit Sickerschächten kombiniert herzustellen.
3. Das Grundwasser im Baugebiet kann bis auf ca. 70 cm unter Oberkante Gelände anstehen.
4. Die Erschließungsanlagen werden nach dem Bundesbaugesetz abgerechnet. Die dadurch auf die Gemeinde entfallenden Belastungen sowie die Belastungen für die Einrichtungen von infrastrukturellen Einrichtungen wird die Gemeinde aus dem Haushalt und soweit dies nicht möglich ist, durch Einnahmen aus dem Verkauf von gemeindeeigenen Baugrundstücken im Bebauungsplangebiet decken (vgl. notarielle Vereinbarung mit den Grundeigentümern Augustin und Maria Müller, Alling, vom 10.4.1979 URNr. 919 G/79).
5. Die Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BBauG) ist in einem gesonderten Beiplan (v. 30.6.1980 mit der letzten Änderung v. 19.5.1981) zum Bebauungsplan zur besseren Lesbarkeit vorgesehen. Die Gemeinde will jedoch nicht durch konkrete Pflanz- und Standortgebote in einer Satzung den Grundeigentümern die Möglichkeit nehmen, ihre Grundstücke - wie in der "Gartenstadt Eichenau" häufig zu beobachten ist - individuell, evtl. auch durch einen Gartenbauarchitekten, zu gestalten. Deshalb werden lediglich Festsetzungen hinsichtlich der Mindestanforderungen getroffen; die Pflanzarten und die b.w.

Ort, Tag
 Eichenau, den 24.8.1979
 geändert am: 2.10.1980
 geändert am: 5.12.1980
 geändert am: 19.5.1981
 PLANFERTIGER:
 Gemeinde Eichenau
 - Bauamt -
 i.A. 
 Dietrich



Ort, Tag
 Eichenau, den 1. Juli 1981
 Gemeinde Eichenau
 Dienststelle

 Ober-/Bürgermeister

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

Ort, Tag
 Ober-/Bürgermeister

Bebauungsplan B 3 e - Elsterstraße Süd

Grundstücksermittlung

<u>FlStNr.</u>	<u>Größe (qm)</u>	<u>Bemerkungen +im Gemeindeeigentum</u>
1853/4	20	
1852	24.451	
1853/18	728	Elsterstraße +
1851/59	1 346	Sperberstraße +
1851/7	144	Habichtstraße + (Teilfläche)
1853/17	119	Fußweg
	<u>26 808</u>	Bruttowohnbaufläche
	=====	

Bebauungsplan B 3 e - Elsterstraße Süd
öffentliche Verkehrsflächen
(in der Bruttowohnbaufläche enthalten)

<u>FlStNr.</u>	<u>Größe (qm)</u>	<u>Bemerkungen + im Gemeindeeigentum</u>
<u>Elsterstraße</u>		
		Ausbau erfolgt aufgrund des Finanzierungsvertrages mit der Firma Terrafinanz vom 20.7./8.8.1977. Die Herstellungskosten sowie die Kosten, die auf die Gemeinde entfallen (10%iger Erschließungskostenanteil) sind in die Begründung zum B 3 b westlich der Straße Am Bogen, zwischen Elster- und Herbststraße eingerechnet.
1853/18	728	+
1852	1811	Teilfläche
1853/17	119	Teilfläche
1853/4	20	
<u>Sperberstraße</u>		
1851/59	1346	Ausbau erfolgt aufgrund des Finanzierungsvertrages mit den Firmen Pesch, Baywog, Amperwohnbau vom 17.3./12.6.1978. Die Herstellungskosten sowie die Kosten, die auf die Gemeinde entfallen (10%iger Erschließungskostenanteil) sind in die Begründung zum B 3 d Sperber-/Taubenstraße eingerechnet.
<u>Habicht- / Taubenstraße</u>		
1851/7	140 Teilfl.	
<u>Verbindungsweg (westlich)</u>		
1852	186	Teilfläche
<u>Verbindungsweg (östlich)</u>		
1852	300	Teilfläche
	<u>2576</u>	
	<u>====</u>	

Bebauungsplan B 3 e - Elsterstraße Süd
Örtliche Grün- und Freiflächen
(Parkanlage)

<u>FlStNr.</u>	<u>Größe (qm)</u>	<u>Bemerkungen</u>
1852	4 345 =====	Teilfläche

Räumlicher Geltungsbereich B 3 e - Elsterstraße Süd

Aufstellung über die geplante Bebauung sowie die Ermittlung der Einwohnerzahl für das Baugebiet

FlStNr.	Anzahl der Gebäude	Geschoßzahl		neue Wohn-einheiten	Ga GGa	St GST	Personenzahl
1852	8	I		8	8	8	24
	10	Ⓜ	(Doppelhäuser)	20	23	18	60
	2	Ⓜ	(Dreispänner)	6	3	5	18
	1	II		11	10	4	33
	21			45	44	35	135

Zuzug 135
=====

Bebauungsplan B 3 e Elsterstraße - Süd

Ermittlung der Nachfolgelasten für einen Quadratmeter
Wohnfläche

Lt. Seite 2 der Begründung ist im Baugebiet ein Zuzug von
45 Wohneinheiten zu erwarten.

Pro Wohneinheit kann mit 120 qm Wohnfläche gerechnet
werden.

Somit: $205.335,-- \text{ DM} : (45 \times 120) = \underline{\underline{38,03 \text{ DM je qm Wohnfläche}}}$