

Begründung zum Bebauungsplan

(rechtsverbindlich)

Nr. 7 a Gemeinde ~~Markt~~ ~~Stadt~~ Eichenau vom 14.2.1978

für das Gebiet Olchinger- und Fuchsbergstraße

umfassend die Grundstücke siehe Anlage 1

Entwurfsverfasser: Gemeinde Eichenau

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan ~~— dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde —~~ vom 15.3.1967 mit der ~~— vom 1. Änderung entwickelt —~~ vom 16.8.1972 entwickelt.

oder¹⁾

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

Städtebauliche Ordnung für den Innerortsbereich (Bereich bebauter Ortsteile im Sinne des § 34 BBauG) und Abrundung des nordöstlichen Ortsgebiets.

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!



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

umfaßt	1,9331	ha (1)
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen	0,7058	ha (2)
Somit umfaßt das Bruttowohnbauland (= Summe aus (1) und (2))	2,6389	ha (3)
Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen	1,0833	ha (4)
Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen (Kindergarten)	0,4300	ha (5)
Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche (= Summe aus (3), (4) und (5))	4,1522	ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf

das Bruttowohnbauland (3)	63,5 %
die örtlichen Grün- und Freiflächen (4)	26,1 %
die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5)	10,4 %
	100 %

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf

das Nettowohnbauland (1)	73,3 %
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2)	26,7 %
	100 %

d) Es ergibt sich eine

Bruttowohnungsdichte von 13,64 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland
 Nettowohnungsdichte von 18,62 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: siehe Bebauungsplan

E. Erschließung

- Das Baugebiet erhält über die Olchinger Straße und die Fuchsberg Straße Anschluß an das bestehende Wegenetz.
- Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden ~~in einem Zuge~~ in folgenden Teilabschnitten — hergestellt: 1. Birkenhain; Fuchsbergstraße und Olchinger Straße je nach Bedarf
- Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene ~~im Bau befindliche~~ ~~geplante~~ — zentrale Wasserversorgungsanlage ~~der Gemeinde / Stadt~~ — des Zweck- Verbandes zur Wasserversorgung der Ampergruppe Olching. Der Anschluß ist sofort ~~etwa ab~~ — möglich.
- Die Abwässer werden abgeleitet durch — Anschluß an die vorhandene ~~im Bau befindliche~~ ~~geplante~~ — zentrale Kanalisation ~~der Gemeinde / Stadt~~ — des Abwasser- Verbandes Ampergruppe Eichenau. Der Anschluß ist sofort ~~etwa ab~~ — möglich.
— folgende für das Baugebiet geplante Sammelentwässerungsanlage: ----
— Einzelkläranlagen und Versitzgruben nach DIN 4261
- Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke AG, Betriebsstelle Olching

VI. Nachfolgelasten: (berechnet für den Zugang an Einwohnern)

1. Verwaltungseinrichtungen, nämlich Erweiterung der Gemeindeverwaltung je EW 130,- x 51
2. Schulische Einrichtungen (z. B. Erweiterung der Volksschule), nämlich:
 - 0,2 Kl (à 30 Schüler) à 360.000,- x 25 %
 - 0,2 Kl Instandhaltung à 360.000,- x 10 %
 - 0,2 Kl Turnhallenanteil (12 Kl. = 900.000,-) x 25 %
3. Einrichtungen für die Jugend (z. B. Erweiterung des Kindergartens oder des Sportplatzes), nämlich
 - 0,2 Kl. Instandhaltung der Turnh. 15.000,- x 10 %
 - Sport-u. Freizeitgebiet je EW 320,- x 51 x 45 %
 - Feuerwehrhaus u. Bauhof je EW 190,- x 51
 - Friedhoferweiterung je EW 55,- x 51
4. Altenheim: 51 EW x 5,7 % à 40.000,- x 10 %
5. Kindergarten: 1,53 Pl. à 8.500,- x 45 %
6. Verkehrsverbesserung außerhalb des B 7a
7. Weiterführende Schulen à 400.000,- x 0,071 x 51 Kl. à 25 Schüler x 25 %

Übertrag:

Kosten DM	Einnahmen DM
792.520,-	709.668,-
6.630,-	
18.000,-	
7.200,-	
3.750,-	
1.500,-	
7.344,-	
9.690,-	
2.805,-	
11.628,-	
5.852,-	
1.530,-	
1.100,-	
869.549,-	709.668,-

Summe:

Der Gemeinde / Stadt entstehen also durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme Kosten in vor-

aussichtlicher Höhe (Kosten abzüglich Einnahmen) von 159.881,- DM

dazu jährliche Unterhaltungskosten (Ziff. I. 2, II. 2, II. 2, und IV. 2) von 5.000,- DM

Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen: 10 % der voraussichtlichen Erschließungskosten (Ziff. III auf Seite 5) trägt die Gemeinde, das sind 78.352,- DM

Somit verbleiben der Gemeinde an Nachfolgelasten (ohne Unterhaltskosten) 81.529,- DM

G. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

sowie die Belastungen für die Errichtung von infrastrukturellen Einrichtungen wird die Gemeinde aus dem Haushalt und soweit dies nicht möglich ist, durch Kreditaufnahmen bestreiten. Soweit es möglich ist, wird versucht werden, von Bauinteressenten im Wege freier Vereinbarungen Zuwendungen für infrastrukturelle Einrichtungen zu erhalten. Notfalls müssen auch Steuererhöhungen in Betracht gezogen werden.

1. Die Planung läßt folgende Auswirkungen erwarten: 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:

Einrichtungen zu erhalten. Notfalls müssen auch Steuererhöhungen in Betracht gezogen werden.

Im übrigen wird ein Sozialplan nach § 13 Abs. 3 BBauG erstellt; das Verfahren dazu hat folgenden Stand erreicht:

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

- a)
- b)
- c)

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

H. Weitere Erläuterungen

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

1. Nichtgenehmigte Schwarzbauten im Geltungsbereich sind zu beseitigen, insbesondere dann, wenn sie in zukünftige öffentliche Verkehrsflächen fallen.
2. Die Oberflächenentwässerung und der Hochwasserschutz sind nach den Auflagen des Wasserwirtschaftsamtes und der Genehmigungsbehörden auszuführen.
3. Das Grundwasser im Baugebiet kann bis auf 120 cm unter Oberkante Gelände anstehen. Die baulichen Anlagen sind entsprechend zu sichern.
4. Dieser Bebauungsplan ersetzt für seinen Geltungsbereich alle früheren Bebauungspläne und Baulinienpläne.

Eichenau, den 14.2.1978

Ort, Tag

Planfertiger
Der ~~Entwurf~~verantwortliche
Gemeinde Eichenau

i.A.

Berger



Eichenau, 14.2.1978

Ort, Tag

Gemeinde Eichenau

Dienststelle

1. Ober-/Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 2 BBauG vom 7.3.77 mit 7.4.77 im Rathaus der Gemeinde Eichenau öffentlich ausgelegt.



Eichenau, den 26.4.78

Ort, Tag

1. Ober-/Bürgermeister

Bebauungsplan B 7 a Nordost
=====

Zusammenstellung der Grundstücksflächen

FlStNrn.		Größe qm	Bemerkung
1887	Teilfläche	2.185 *	Olchinger Straße
1906	Teilfläche	7.871	- Grünfläche -
1906/3		2.195	- Grünfläche -
1910/5	Teilfläche ca.	223	Fuchsbergstraße
1911/4	Teilfläche	14	
1912		1.020	
1912/1		2.095 *	Fuchsbergstraße
1912/2		583	
1912/3		896	
1912/4		982	
1912/5		1.073	
1912/6		845	
1912/7		828	
1912/8		1.176	
1912/9		856	
1912/10		38	Fuchsbergstraße
1912/12		391	
1913		4.299	
1913/33		1.020	
1913/34		1.050	
1913/48		807	
1913/49		1.264 *	Birkenhain
1913/50		827	
1913/69		501	
1913/78		798	
1913/79		767	
1913/80		853	
1913/81		549	
1913/82		567	
1913/83		72	Birkenhain
1913/84		112	Birkenhain
1913/85		16 *	
1913/86		1 *	
1913/87		2	
1915		480	
1915/5		2.440	
1910/2		978	
Übertrag:		40.704	(* im Gemeindebesitz)

Bebauungsplan B 7a Nordost
=====

Zusammenstellung der Grundstücksflächen

FlStNrn.	Größe qm	Bemerkung
Übertrag:	40.704	
1911	20	Einmündung der Fuchsberg- in die Olchinger Straße
1911/3	36	Olchinger Straße
1913/55	52	Olchinger Straße
1913/9	100	Olchinger Straße
1913/11	69	Olchinger Straße
1913/2	84	Olchinger Straße
1914/2	16	Olchinger Straße
1914/3	6	Olchinger Straße
1914/7	9	Olchinger Straße
1915/2	90	Olchinger Straße
1915/3	116	Olchinger Straße
1915/4	220	Olchinger Straße
Gesamtfläche	<u>41.522</u>	
	=====	

Kindergarten:

FlStNrn.	Größe
1913	4.299
1913/86	<u>1</u>
	<u>4.300 qm</u>
	=====

Frei- und Grünflächen:

FlStNrn.	Größe
1906	7.871
1906/3	2.195
1913/79	<u>767</u>
	<u>10.833 qm</u>
	=====

Reines Wohngebiet:

41.522 qm
- 4.300 qm
<u>37.222 qm</u>
=====

Bebauungsplan B 7 a Nordost

Öffentliche Verkehrsfläche + Grunderwerb
(in der Bruttowohnbaufläche enthalten)

* im Gemeindeeigentum

FlStNr.	Größe qm	vorauss. Grunderwerbskosten zu DM 40,-/qm zu DM 80,-/qm	
<u>Fuchsbergstraße</u>			
1910/5 Teilfläche	223	-	223
1912/1 Teilfläche	1.975 *	-	-
1912/10	38	-	38
1911 Teilfläche	20	-	20
1911/4 Teilfläche	14	-	14
1912/12 Teilfläche	20	-	20
<u>Birkenhain</u>			
1913/49 Teilfläche	1.194 *	-	-
1913/87	2	-	2
1913/34 Teilfläche	30	-	30
<u>Olchinger Straße</u>			
1887 Teilfläche	2.185 *	-	-
1911 Teilfläche	10	-	10
1912/2 Teilfläche	52	-	52
1913/33 Teilfläche	56	-	56
1913/34 Teilfläche	58	-	58
1915/5 Teilfläche	300	200	100
1915 Teilfläche	56	-	56
1906 Teilfläche	27 *	-	-
1911/3 Teilfläche	36	-	36
1913/55 Teilfläche	52	-	52
1913/9 Teilfläche	100	-	100
1913/11 Teilfläche	69	-	69
1913/2 Teilfläche	84	-	84
1914/2 Teilfläche	16	-	16
1914/3 Teilfläche	6	-	6
1914/7 Teilfläche	9	-	9
1915/2 Teilfläche	90	-	90
1915/3 Teilfläche	116	-	116
1915/4 Teilfläche	220	-	220
	7.058	200	1.477
	=====		

Bebauungsplan B 7 a

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

FlStNr.	Geschoßzahl	Gebäude- anzahl	Garagen bzw. Stellpl.	WE alt	WE neu	Personen vorh. Zuzug	Summe Personen	
1912/12	I + D	2	2	2	-	3	3	
1912/2	I + D	1	1	1	-	5	5	
1913/33	I + D	1	2	1	1	1	4	
1913/34	I + D	1	2	1	1	4	7	
1913/50	I + D	1	1	-	1	-	3	
1913/78	I + D	1	1	1	-	5	5	
1913/80*	I + D	1	1	-	1	-	3	
1913/81*	I + D	1	1	-	1	-	3	
1913/82	I + D	1	1	-	1	-	3	
1912/9*	I + D	1	1	-	1	-	3	
1913/48	I + D	1	1	1	-	4	4	
1913/69	I + D	1	1	1	-	3	3	
1915	I + D	1	1	1	-	3	3	
1915/5	I + D	2	3	1	2	5	6	
Zwischen- summe	I + D	16	19	10	9	33	27	60
1912/3	II	1	2	1	1	4	3	7
1912/4	II	1	2	1	1	1	3	4
1912	II	1	2	1	1	3	3	6
1912/5	II	2	3	2	1	9	3	12
1912/6	II	1	2	1	1	-	3	3
1912/7	II	1	2	1	1	2	3	5
1912/8	II	1	2	1	1	-	3	3
1910/2	II	1	2	1	1	2	3	5
Zwischen- summe	II	9	17	9	8	21	24	45
Gesamt- summe		22	36	19	17	54	51	105

*im Rohbau erstellt.

Die derzeit im Baugebiet wohnende Personenzahl wurde der
Einwohnerkartei entnommen.

Bebauungsplan B 7a

Noch auszubauende Straßen, Wege und Plätze innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Fahrbahn 6,00 m (mit Wendeplatte)

Fuchsbergstraße 210 m (Länge)
34 m (Wendeplattenanteil)

Birkenhain 103 m (Länge)
34 m (Wendeplattenanteil)
381 m
=====

Fahrbahn 8,50 m

Olchinger Straße 295 m
=====

Gehweg 1,25 m

Fuchsbergstraße 420 m
=====

Gehweg 2,00 m

Birkenhain 116 m
Olchinger Straße 590 m
./ Einmündungen 28 m
678 m
=====

Gehweg 4,00 m

Fuchsbergstraße 28 m
32 m
60 m
=====

Bebauungsplan B 7 a

Berechnung der Nachfolgelasten für einen Quadratmeter Wohnfläche:

Zuzug insgesamt 17 Wohneinheiten mit je 100 qm angenommener
Wohnfläche ergibt 1.700 qm Wohnfläche

somit: $81.529 : 1.700 = 47,96$ DM/qm Wohnfläche