

rechtsverbindlich

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. B 8 a Gemeinde — ~~Markt~~ ~~Markt~~ ~~Markt~~ Eichenau vom Dez. 1970
für das Gebiet Moosstraße Süd (früher nördlich der Walter-Schleich-Straße
bis zur Moosstraße) mit der letzten Änderung
vom 6.6.1980

umfassend die Grundstücke siehe Aufstellung Anlage 1

Entwurfsverfasser: Deutsches Heim Gemeinnützige Wohnungsges. mbH.,
Nymphenburger Str. 90, 8000 München 19

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan — ~~dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde~~
mit der 1. Änderung 16.8.1972
— vom 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. 457) besteht nicht.~~

oder¹⁾

~~Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 457) 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. 457) 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:~~

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Gebiet liegt 500 m ~~nördlich~~ ~~südlich~~ westlich ~~südlich~~ des Ortskerns von Eichenau

Es grenzt an das Baugebiet ~~an~~ ~~an~~ B 9 Winterstraße Nord

Es hat eine Größe von 5.3916 ha. (siehe Anlage 1)

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

Bahnhof	ca. 1.300 m	Volksschule	600 m
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle	m	Versorgungsläden	im Ortskern 500 m
Kirche	600 m		

3. Das Gelände ist eben ~~steil~~ fällt nach Nordosten leicht ~~steil~~ ab.

Das Grundwasser liegt ca. 0,80 m unter Gelände.

4. Der Boden besteht aus ca. 20 cm Humus, darunter Torf, Alm, Lehm u. leicht

(Beschreibung der Untergrundverhältnisse) Kieshaltiger Lehm

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

Bodenuntersuchungen, evtl. Bodenaustausch bis zum tragfähigen Untergrund

Keller und Tiefgaragen in wasserdichter Sperrbetonausführung.

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

siehe Anlage 2 und Eintragung im Bebauungsplan

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

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 (WA) im Sinne des § 4 BauNVO weitere Angaben auf Planblatt durch Text	53.916 qm	siehe Anlage 1, Blatt 1

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

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

9 II geschößige Wohngebäude mit ca. 9 Wohnungen I + D-geschossige Wohngebäude (Kindergarten)

2 III+TG geschößige Wohngebäude mit ca. 22 Wohnungen

21 I+ID geschößige Wohngebäude mit ca. 42 Wohnungen

vorhandene Altbebauung: 3 Wohnungen (oben enthalten)

74 Garagen und 27 PKW-Stellplätze. (+ 15 öffentliche Stellplätze)

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 2-3 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

Dann werden ca. 219 Einwohner mit ca. 25 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

Zuzug: ca. 208 " " " 24 " " " , d.s.ca. 11,34 ‰

4. a) Das Nettowohnbauland (= Gesamfläche aller Wohnbaugrundstücke)		
umfaßt	2.8088	ha (1)
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen	0.4487	ha (2)
Somit umfaßt das Bruttowohnbauland (= Summe aus (1) und (2))		3.2575 ha (3)
Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen (Anlage 1, Bl. 3)		2.0231 ha (4)
Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen (Anlage 1, Bl. 3)		0.1110 ha (5)
Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche (= Summe aus (3), (4) und (5))		5.3916 ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf	
das Bruttowohnbauland (3)	60,4 %
die örtlichen Grün- und Freiflächen (4)	37,5 %
die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5)	2,1 %
	100 %

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf	
das Nettowohnbauland (1)	86,2 %
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2)	13,8 %
	100 %

d) Es ergibt sich eine
 Bruttowohnungsdichte von 22,4 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland
 Nettowohnungsdichte von 26,0 Wohnungen je ha Nettowohnbauland.

D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine ~~Umgebung (§§ 45 ff BBauG)~~ Grenzregelung (§§ 80 ff BBauG) ~~mit dem gesamten Stadtgebiet~~ ~~in folgenden Teil des Baugebiets~~ — notwendig: 1942/6 mit 1942/15; 1943 mit 1943/5; 1960 mit 1868.

E. Erschließung

1. Das Baugebiet erhält über die Forellen- Straße und die Straße Am Bogen bzw. Walter-Schleich- Straße
2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden ~~in einem Zuge~~ — in folgenden Teilabschnitten — hergestellt: I. Teilabschnitt: Forellenstraße
II. Teilabschnitt: Am Bogen samt Nebenstraßen
3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene ~~im Baugebiet~~ — zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde / ~~Stadt~~ Eichenau — des Zweck- Verbandes Olching.
Der Anschluß ist sofort ~~möglich~~ — möglich.
4. Die Abwässer werden abgeleitet durch
— Anschluß an die vorhandene ~~zentrale Kanalisation der Gemeinde / Stadt~~ Eichenau — des Abwasser Verbandes Ampergruppe Eichenau.
Der Anschluß ist sofort ~~möglich~~ — möglich.
— folgende für das Baugebiet geplante Sammelentwässerungsanlage: ----
- Einzelkläranlagen und Versitzgruben nach DIN 4261
5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz de r Isar-Amperwerke AG

	Kosten DM	Einnahmen DM
Übertrag:	1.412.940,-	1.240.146,-
1. Verwaltungseinrichtungen, nämlich Erweiterung der Gemeindeverwaltung 208 Einwohner x 130 DM Feuerwehrhaus u. Bauhof 208 Einw. x 190 DM	27.040,- 39.520,-	
2. Schulische Einrichtungen (z. B. Erweiterung der Volksschule), nämlich: 0,8 Kl. (à 30 Schüler) à 360.000,- x 25 % 0,8 Kl. Instandsetzung à 360.000,- x 10 % Jugendheim: 0,35 Räume à 180.000,- x 25 % Jugendheim: Instandsetz. 0,35 à 180.000 x 10 %	72.000,- 28.800,- 15.750,- 6.300,-	
3. Einrichtungen für die Jugend (z. B. Erweiterung des Kindergartens oder des Sportplatzes), nämlich Kinderg. 7 Pl. à 8000,- x 45 % Sportplatz 208 Einw. à 320,- x 45 % Krankenhaus 208 " x 0,6 % à 40.000,- x 10 % Altenheim 208 Einw. x 5,7 % à 40.000,- x 10 % Friedhofserweiterg. 208 Einw. x 55,-	25.200,- 29.952,- 4.992,- 47.424,- 11.440,-	
4. Verkehrsverbesserungen außerhalb des Bebauungsgebietes, bedingt d. Bevölkerungszuwachs 208 E.	6.240,-	
5. Weiterführende Schulen 0,05 Kl. à 30 Schüler, 360.000,- DM x 25 %	4.500,-	
Summe:	1.732.098,-	1.240.146,-

VI. Nachfolgelasten: berechnet für den Zuzug

1. Verwaltungseinrichtungen, nämlich Erweiterung der Gemeindeverwaltung 208 Einwohner x 130 DM
Feuerwehrhaus u. Bauhof 208 Einw. x 190 DM
2. Schulische Einrichtungen (z. B. Erweiterung der Volksschule), nämlich:
0,8 Kl. (à 30 Schüler) à 360.000,- x 25 %
0,8 Kl. Instandsetzung à 360.000,- x 10 %
Jugendheim: 0,35 Räume à 180.000,- x 25 %
Jugendheim: Instandsetz. 0,35 à 180.000 x 10 %
3. Einrichtungen für die Jugend (z. B. Erweiterung des Kindergartens oder des Sportplatzes), nämlich Kinderg. 7 Pl. à 8000,- x 45 %
Sportplatz 208 Einw. à 320,- x 45 %
Krankenhaus 208 " x 0,6 % à 40.000,- x 10 %
Altenheim 208 Einw. x 5,7 % à 40.000,- x 10 %
Friedhofserweiterg. 208 Einw. x 55,-
4. Verkehrsverbesserungen außerhalb des Bebauungsgebietes, bedingt d. Bevölkerungszuwachs 208 E.
5. Weiterführende Schulen 0,05 Kl. à 30 Schüler,
360.000,- DM x 25 %

Summe:

Der Gemeinde ~~Stadtk~~ entstehen also durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme Kosten in vor-

aussichtlicher Höhe (Kosten abzüglich Einnahmen) von 491.952,-- DM

dazu jährliche Unterhaltungskosten (Ziff. I. 2, II. 2, II. 2, und IV. 2) von 12.500,-- DM

Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:

Von den voraussichtl. Kosten hat die Gemeinde 10 % der Erschließungskosten selbst zu tragen, das sind aus Ziffer I-IV (=859.580,- + 518.360,-) x 10 % + 27.000,- = 164.794,-- DM
Berechnung der Kosten für einen Quadratmeter Wohnfläche siehe Anlage. 358.158,-- DM

G. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

1. Die Planung läßt folgende Auswirkungen erwarten: Bevölkerungszuwachs um 208 Einwohner mit 24 volksschulpflichtigen Kindern. Engpässe in vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen, die durch Erweiterung bzw. Errichtung neuer Anlagen beseitigt werden sollen. Beseitigung ungeordneter städtebaulicher Verhält-+)
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 (§ 13 Abs. 3 BBauG) ist daher nicht erforderlich.

oder)

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:~~

- +) nisse durch Einbeziehung der teilweise vorhandenen Splittersiedlung in dem verplanten Ortsbereich.
3. Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:
Durchführung und Verwirklichung der Planung für den Hochwasserschutz
a) und Tagwasserbeseitigung
Herstellung der Erschließungsstraßen (Am Bogen, Forellenstr.)
b)
Schaffung der aufgrund des Bevölkerungszuzugs notwendigen infrastrukturellen Einrichtungen (siehe dazu weitere Erläuterungen, Seite 7, Ziffern 5 und 6 dieser Begründung).
c)

1) Nichtzutreffendes streichen!

H. Weitere Erläuterungen

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

1. Nicht genehmigte Schwarzbauten im Geltungsbereich sind zu beseitigen, insbesondere dann, wenn sie in zukünftige öffentliche Verkehrsflächen fallen.
2. Die Bodenverhältnisse im Bebauungsplangebiet sind ungünstig. Bodenuntersuchungen sind vor Beginn der Hochbaumaßnahmen vorzunehmen; notwendige Maßnahmen zur Untergrundbefestigung sind durchzuführen.
3. Die Oberflächenentwässerung und der Hochwasserschutz sind nach den Auflagen des Wasserwirtschaftsamtes und der Genehmigungsbehörden auszuführen.
4. Das Grundwasser im Baugebiet kann bis auf 80 cm unter Oberkante Gelände anstehen.
5. Die Nachfolgelasten, die der Gemeinde durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme entstehen (Seite 5, Ziffer VI, Anlage 5) sind größtenteils vom Bauwerber der Grundstücke FlStNrn. 1860 und 1868 (Firma Deutsches Heim Gemeinnützige Wohnungsbau-gesellschaft mbH., Nymphenburger Straße 90 e, 8000 München 19) aufzubringen.
6. Der Erschließungskostenanteil der Gemeinde und die Belastung durch die Errichtung von infrastrukturellen Einrichtungen werden von der Gemeinde aus dem Haushalt und, soweit dies nicht möglich ist, durch Kreditaufnahmen bestritten. Es wird versucht werden, von Bauinteressenten im Wege freier Ver-einbarungen Zuwendungen für infrastrukturelle Einrichtungen zu erhalten.
7. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 BauNVO, die inner-halb der überbaubaren Flächen errichtet werden sollen, sind zulässig. Eine Errichtung derartiger Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen werden, mit Ausnahme der in § 14 Absatz 2 BauNVO aufgeführten Nebenanlagen für unzulässig erklärt.

bitte wenden!

Eichenau, 28.3.1979

Ort, Tag

geändert: 6.6.1980

Eichenau, 18.10.1979

Ort, Tag

Der Entwurfsverfasser Planfertiger

Berger
Berger



GEMEINDE EICHENAU

Dienststelle

Rehm

XOSS-/Bürgermeister

Rehm

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

mit in öffentlich ausgelegt.

Ort, Tag

Ober-/Bürgermeister

Bebauungsplan B 8 a Moosstraße Süd
(früher nördlich der Walter-Schleich-Straße)

Grundstücksermittlung

<u>FlStNr.</u>	<u>Größe (qm)</u>	<u>Bemerkungen +im Gemeindeeigentum</u>
1942/18	883	
1942/17	885	
1942/16	874	
1942/6	865	
1942/19	827	Forellenstraße +
1942/7	190	Roggensteiner Allee +
1943/6	466	
1943/2	473	
1962/2	643	Roggensteiner Allee Teilfläche +
1962/3	270	Teilfläche +
1943/3	940	
1943/4	943	
1943	934	
1942/15	192	
1943/5	212	+
1860	9819	
1868	12898	
1868/9	6831	+
1861/3	3430	
1861/4	4401	+
1958/6	36	Teilfläche
1859/12	18	Straße Teilfläche
1859/5	95	Teilfläche
1859/11	20	Teilfläche +
1859	100	Teilfläche
1868/8	240	Teilfläche
1862/2	425	Teilfläche
1861/2	5760	Teilfläche +
1861/5	<u>246</u>	Teilfläche +

53916 Bruttowohnbaufläche

=====

Bebauungsplan B 8 a
Öffentliche Verkehrsflächen
(in der Bruttowohnbaufläche enthalten)

FlStNr.	Größe (qm)	Bemerkungen	+im Gemeinde- eigentum
<u>Roggensteiner Allee</u>			
1942/7	190 +		
1962/2	549 +	Teilfläche	
1962/3	120 +	Teilfläche	
<u>Forellenstraße</u>			
1942/19	827 +		
1942/18	22	Teilfläche	
1942/17	22	Teilfläche	
1942/16	22	Teilfläche	
1942/6	20	Teilfläche	
1942/15	25	Teilfläche	
1943/5	25 +	Teilfläche	
1943	18	Teilfläche	
1943/4	22	Teilfläche	
1943/3	22	Teilfläche	
1943/6	22	Teilfläche	
<u>Am Bogen</u>			
1868	210	Teilfläche	
1860	1010	Teilfläche	
<u>Walter-Schleich- Straße</u>			
1861/2	93 +	Teilfläche	
1861/5	9 +	Teilfläche	
<u>Stichstraße</u>			
1860	564	Teilfläche	
<u>Moosstraße</u>			
1868	505	Teilfläche	
1868/9	190 +	Teilfläche	
	<u>4487</u>		
	=====		

noch zu erwerbender Straßengrund 2.484 qm zu ca. 80,-- DM/qm

Bebauungsplan B 8 a
Örtliche Grün- und Freiflächen
(Naherholungsgebiet)
in der Bruttofläche enthalten

<u>FlStNr.</u>	<u>Größe (qm)</u>	<u>Bemerkungen +im Gemeindeeigentum</u>
1868/9	6831 +	
1861/3	3430	
1861/4	4140 +	
1861/2	4650 +	Teilfläche
1858/6	36	Teilfläche
1859/12	18	Teilfläche
1859/5	95	Teilfläche
1859/11	20 +	Teilfläche
1859	100	Teilfläche
1868/8	240	Teilfläche
1862/2	425	Teilfläche
1861/5	246 +	Teilfläche
	<u>20231</u>	davon müssen noch 4.344 qm
	=====	erworben werden

davon Parkfläche

1861/2	670 qm	Teilfläche
	=====	

Fläche für Grünanlagen,
Wege, Spielflächen und
Weiher

20231		
- <u>670</u>	19561 qm	
	=====	

Fläche für Gemeinbe-
darfseinrichtungen
(Kindergarten)

1861/2	1110 +	Teilfläche
	=====	

Räumlicher Geltungsbereich B 8 a
Moosstraße Süd

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

FlStNr.	Anzahl der Gebäude	Geschoß- zahl	Wohneinheiten		Ga.	St.	Personenzahl	
			neu	alt				
1860 +	21	I + ID	42	-	55	27	126	
1868	2	III+ TG	22	-			66	
1861/2	2	I + D KiG	-	-	2	-	-	
1942/6 +	1	II	-	1	2	-	3	
1942/15								
1942/16	1	II	1	-	2	-	3	
1942/17	1	II	1	-	2	-	3	
1942/18	1	II	1	-	2	-	3	
1943 +	1	II	1	-	2	-	3	
1943/5								
1943/2	1	II	-	1	2	-	3	
1943/3	1	II	1	-	2	-	3	
1943/4	1	II	1	-	2	-	3	
1943/6	1	II	-	1	1	-	3	
	34		70	3	74	27	219	
Zuzug								<u>208</u>

Bebauungsplan B 8 a

Kosten für die Freilegung des Baugebietes

1. Änderungen am Schwarzen Graben			
a) Verrohrung des Weiherzuflusses ca. 180 lfm Rohre (anteilig)	á 120,-- DM	21.600,-- DM	
b) Drainageleitung entlang der Walter-Schleich-Straße ca. 70 lfm Drainagerohre	á 80,-- DM	5.600,-- DM	
c) Kontrollschächte ca. 10 Stück	á 1000,-- DM	10.000,-- DM	
2. Weiherablauf und Graben öffnen (anteilig) 275 lfm	á 100,-- DM	27.500,-- DM	
3. Durchlässe und Brücke			
a) Weiherabfluss	20.000,-- DM		
b) Am Bogen	35.000,-- DM		
c) Forellenstraße	<u>40.000,-- DM</u>		
			<u>95.000,-- DM</u>
			159.700,-- DM
			=====

Bebauungsplan B 8 a

Öffentliche Wege und Straßen

Fahrbahn 6,00 m

Roggensteiner Allee	92 m	
Forellenstraße	100 m	
Am Logen	108 m	
Stichstraße	<u>94 m</u>	
		394 lfm
		=====

Parkbucht 2,00 m

Moosstraße	45 m	
Am Bogen	<u>55 m</u>	
		100 lfm
		=====

Gehweg 1,50 m

Moosstraße	190 m	
Forellenstraße	200 m	
Am Bogen	216 m	
Walter-Schleich-Str.	<u>66 m</u>	
		672 lfm
		=====

Gehweg 2,00 m

Roggensteiner Allee	92 m	
Moosstraße	<u>91 m</u>	
		183 lfm
		=====

Bebauungsplan B 8 a

Ermittlung der Nachfolgelasten für einen Quadratmeter Wohnfläche

Lt. Anlage 2 ist im Baugebiet ein Zugang von 70 Wohneinheiten zu erwarten.

Pro Wohneinheit kann mit 100 qm Wohnfläche gerechnet werden.

somit: $358.158,-- : (70 \times 100) = 51.17 \text{ DM je qm Wohnfläche}$
=====