

Begründung zum Bebauungsplan ⁺⁾

Nr. B 19 Gemeinde Markt / Stadt / Eichenau vom 12.6.1975
für das Gebiet Wiesenstraße Nord ^{+) mit der letzten Änderung vom 23.08.1982}

umfassend die Grundstücke :
s. Anlage 1 zur Begründung
Entwurfsverfasser: Gemeinde Eichenau

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan ~~— dem XXXXXXXXXX Flächennutzungsplan XXXXXXXXXX Gemeinde~~
vom 15.3.1967 mit der 1. Änderung vom 16.8.72 u. dem übergeleiteten Wirt-
schaftsplan Nr. 2899/57, ^{vom} ~~gen. am~~ ^{entwickelt} 20.8.58 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 städte-
bauliche 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 Sanierung eines überwiegend bereits bebauten
Ortsteiles.

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Gebiet liegt am südöstlichen Rande ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ des Ortskerns von Eichenau
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

Es hat eine Größe von 3.3520 ha.

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

Bahnhof	ca. 1050 m	Volksschule	ca. 100 m
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle	--- m	Versorgungsläden im Ortskern	--- m
Kath. Kirche: 100 m			

3. Das Gelände ist ~~eben~~ ~~ist hügelig~~ fällt nach Nord-Osten leicht ~~stark~~ ab.

Das Grundwasser liegt ca. 1,00 m unter Gelände.

4. Der Boden besteht aus ca. 20 cm Humus, darunter Kies mit Alm und Moorboden

(Beschreibung der Untergrundverhältnisse)

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

Auskoffering des nicht tragfähigen Bodens, Bodenuntersuchungen vor Erstellung größerer Bauvorhaben, Keller und Tiefgaragen in wasserdichter Sperrbetonausführung.

5. Es ist ~~nach keine~~ bereits folgende Bebauung vorhanden: 15 Wohngebäude mit 67 Wohneinheiten (siehe Anlage 5)

Es ist ~~kein~~ folgender Baumbestand vorhanden: Laubbäume entlang der Schul- und Zugspitzstraße

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)
§ 4 BauNVO		
Allgemeines Wohngebiet	3.3520 ha	siehe Anlage 1

2. Im Baugebiet sind vorgesehen: (siehe Anlage 5)

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

21 II- geschoßige Wohngebäude mit ca. 37 Wohnungen

5 III- geschoßige Wohngebäude mit ca. 31 Wohnungen

1 IV- geschoßige Wohngebäude mit ca. 26 Wohnungen

94 Wohnungen

21 Garagen und 47 PKW-Stellplätze und 73 Tiefgaragenstellplätze

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

Dann werden ca. 282 Einwohner mit ca. 32 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

Zugang ca. 31 " " " 9 " " " (Anlage 5)

4. a) Das Nettowohnbauland (= Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke)		
umfaßt	2.5019	ha (1)
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen	0.8501	ha (2)
Somit umfaßt das Bruttowohnbauland (= Summe aus (1) und (2))		3.3520 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))		3.3520 ha (6)

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

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf	
das Nettowohnbauland (1)	74,6 %
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2)	25,4 %
	100 %

d) Es ergibt sich eine
 Bruttowohnungsdichte von 28,0 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland
 Nettowohnungsdichte von 37,5 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:~~

E. Erschließung

1. Das Baugebiet erhält über die Straße und die Straße Anschluß an das bestehende Wegenetz.
2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden — in einem Zuge — in folgenden Teilabschnitten — hergestellt:
3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene — im Bau befindliche — geplante — zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde / Stadt
 — des Verbandes
 Der Anschluß ist sofort — etwa ab — möglich.
4. Die Abwässer werden abgeleitet durch
 — Anschluß an die vorhandene — im Bau befindliche — geplante — zentrale Kanalisation der Gemeinde / Stadt
 — des Verbandes
 Der Anschluß ist sofort — etwa ab — möglich.
 — folgende für das Baugebiet geplante Sammelentwässerungsanlage:
- Einzelkläranlagen und Versitzgruben nach DIN 4261
5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz de

Kosten DM	Einnahmen DM
490.906,--	440.465,--
10.530,--	
15.390,--	
29.700,--	
11.880,--	
10.800,--	
11.664,--	
4.455,--	
1.944,--	
18.468,--	
2.430,--	
1.800,--	
Summe: 609.967,--	440.465,--

- Übertrag:
- VI. Nachfolgelasten: (berechnet für den Zugang)
1. Verwaltungseinrichtungen, nämlich Erweiterung der Gemeindeverwaltung 130,-- DM je EW = 130 x 81 =
~~Feuerwehrhaus und Bauhof 190 x 81 =~~ 10.530,--
 2. Schulische Einrichtungen (z. B. Erweiterung der Volksschule), nämlich:
 0,33 Klassen (à 30 Schüler) à 360.000,-- DM x 25 % = 29.700,--
 0,33 Klassen Instandhltg. à 360.000,-- DM x 10 % = 11.880,--
 3. Einrichtungen für die Jugend (z. B. Erweiterung des Kindergartens oder des Sportplatzes), nämlich Kindergarten: 3 Pl. à 8.000,-- x 45 % = 10.800,--
 Sportplatz: 81 Einw. à 320,-- DM x 45 % = 11.664,--
 Friedhoferweiterung: 81 EW à 55,-- DM = 4.455,--
 Krankenhaus: 81 x 0,6 % à 40.000,-- DM x 10 % = 1.944,--
 4. Altenheim: 81 x 5,7 % à 40.000,-- DM x 10 % = 18.468,--
 5. Verkehrsverbesserung außerhalb des B 19, bedingt d. Bevölkerungszuwachs 81 x 30,-- DM = 2.430,--
 6. weiterführende Schulen à 360.000,-- DM 0,02 Klassen (à 30 Schüler) 7.200,-- x 25 % = 1.800,--

Der Gemeinde / Staat entstehen also durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme Kosten in voraussichtlicher Höhe (Kosten abzüglich Einnahmen) von 169.502,-- DM
 dazu jährliche Unterhaltungskosten (Ziff. I. 2, II. 2, II. 2, und IV. 2) von 5.000,-- 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 - IV 48.941,-- DM
 somit verbleiben d. Gemeinde an Nachfolgelasten 115.561,-- DM

Berechnung der Kosten für einen Quadratmeter Wohnfläche bei einer angenommenen Wohnflächengröße von 100 qm je Wohnungseinheit:
 Zugang an Wohneinheiten siehe Anlage 5 = 27 WE

115.561,-- DM : 2700 = 42,80 DM/qm

Da es sich bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes um eine Lückenschließung handelt, ist die Forderung von Folgekostenbeträgen von den Bauwerbern nicht möglich. Die Gemeinde finanziert deshalb die auf sie entfallenden Erschließungskosten und Nachfolgelasten durch die Deckung aus Haushaltsmitteln (Steuereinnahmen udgl.).

H. Weitere Erläuterungen

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

Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen i.S.d. § 4 Abs. 3 BauNV werden innerhalb des Baugebietes ausgeschlossen, weil sie nach den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde mit dem Ortscharakter nicht vereinbar sind. Nebenanlagen nach § 14 BauNV dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, um einer wilden Bebauung vorzubeugen.

Eichenau, den 12.06.1975

Ort, Tag

geändert am: 08.05.1980

" " 19.03.1981

geändert am: 23.08.1982

Der Entwurfsverfasser

i.A.

Dietrich
Dietrich

Eichenau, den 30.09.1982

Ort, Tag

- Bauamt -

Dienststelle



1. 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 19 Wiesenstraße - Nord

FlStNr.	Größe (qm)	Bemerkung
1913/19	410*	Teilfläche Zugspitzstraße
1935/20	230	Teilfläche Zugspitzstraße
1945/4	35	Teilfläche Schulstraße
1945/9	490*	Teilfläche Schulstraße
1945/10	28	Teilfläche Schulstraße
1945/11	17*	
1946/13	3105*	
1946/18	3441	
1946/40	1060	
1949/12	3805	
1949/35	668	
1949/36	698*	
1949/54	466	
1950/10	383*	
1950/11	1509	
1950/12	21*	
1951/13	886	
1951/14	1674	
1951/15	1656	
1951/17	1257	
1951/18	1869	
1951/19	868	
1951/20	736	
1951/21	684	
1951/22	1200*	Teilfläche Wiesenstraße
1951/25	892	
1951/26	913	
1951/27	779	
1951/30	785	
1951/32	714	
1952/12	28	Teilfläche Wiesenstraße
1952/13	127	Teilfläche Wiesenstraße
1952/14	20	Teilfläche Wiesenstraße
1952/15	115	Teilfläche Wiesenstraße
1952/16	115	Teilfläche Wiesenstraße
1952/17	128	Teilfläche Wiesenstraße
1952/18	26	Teilfläche Wiesenstraße
1952/19	115	Teilfläche Wiesenstraße
1952/20	14	Teilfläche Wiesenstraße
übertrag:	31067	

F1StNr.	Größe (qm)	Bemerkung
Übertrag	31967	
1952/21	60	Teilfläche Wiesenstraße
1952/25	47	Teilfläche Wiesenstraße
1952/27	92	Teilfläche Wiesenstraße
1952/34	14	Teilfläche Wiesenstraße
1960/10	<u>1340*</u>	Teilfläche Hauptstraße
	33520	Größe des Bebauungsgebietes
	=====	

* = Gemeindeeigentum

Bebauungsplan B 19 Wiesenstraße - Nord

Verkehrsflächen für die innere Erschließung entsprechend der Instruktionsgrenze des Bebauungsplanes.

1. Schulstraße (bis auf nordöstlichen Gehweg ausgebaut)

FlStNr.	1946/13	3105 qm*	
	1945/ 9	490 qm*	
	1945/10	28 qm	
	1945/ 4	35 qm	
	1945/11	17 qm*	
		<u>3675 qm =</u>	0,3675 ha

2. Zugspitzstraße (6,00 m Fahrbahn, 2 x 1,50 m Gehweg)

FlStNr.	1913/19	410 qm*	
	1935/20	230 qm	
	1951/21	12 qm	
		<u>652 qm =</u>	0,0652 ha

3. Wiesenstraße (6,00 m Fahrbahn, 2 x 1,25 m Gehweg)

FlStNr.	1951/13	100 qm	(Teilfläche)	
	1951/14	40 qm	(Teilfläche)	
	1951/15	40 qm	(Teilfläche)	
	1951/17	30 qm	(Teilfläche)	
	1951/18	41 qm	(Teilfläche)	
	1951/19	20 qm	(Teilfläche)	
	1951/21	25 qm	(Teilfläche)	
	1951/22	1200 qm	(Teilfläche) *	
	1951/25	20 qm	(Teilfläche)	
	1951/26	20 qm	(Teilfläche)	
	1951/30	27 qm	(Teilfläche)	
	1952/12	30 qm	(Teilfläche)	
	1952/13	127 qm	(Teilfläche)	
	1952/14	20 qm	(Teilfläche)	
	1952/15	115 qm	(Teilfläche)	
	1952/16	115 qm	(Teilfläche)	
	1952/17	128 qm	(Teilfläche)	
	1952/18	26 qm	(Teilfläche)	
	1952/19	115 qm	(Teilfläche)	
	1952/20	14 qm	(Teilfläche)	
	1952/21	60 qm	(Teilfläche)	
	1952/25	47 qm	(Teilfläche)	
	1952/27	92 qm	(Teilfläche)	
	1952/34	14 qm	(Teilfläche)	
		<u>2466 qm =</u>		0,2466 ha

Übertrag:

0,6793 ha

Übertrag:

0,6793 ha

4. Hauptstraße

F1StNr. 1960/10	1340 qm	(Teilfläche)*	
1950/11	60 qm	(Teilfläche)	
1950/12	12 qm	(Teilfläche)*	
1951/27	43 qm	(Teilfläche)	
1951/13	30 qm	(Teilfläche)	
1946/18	10 qm	(Teilfläche)	
	<u>1495 qm</u>	=	0,1495 ha

5. Verbindungsweg (2,50 m Breite)

F1StNr. 1949/12	108 qm	(Teilfläche)	
1951/17	105 qm	(Teilfläche)	
	<u>213 qm</u>	=	0,0213 ha
	Gesamtsumme:		<u>0,8501 ha</u>

* = Gemeindeeigentum

Bebauungsplan B 19 Wiesenstraße - Nord

Grunderwerb für den Straßenbau

Straße	schon als Straße benutzt zu DM 4,00	hinter der Umzäunung zu DM 25,00
1. Schulstraße	-	
FlStNr. 1945/4	-	35
1945/10	-	28
2. Zugspitzstraße		
FlStNr. 1935/20	230	-
1951/21	-	12
3. Wiesenstraße		
FlStNr. 1951/13	60	40
1951/14	-	40
1951/15	-	40
1951/17	-	30
1951/18	-	41
1951/19	-	20
1951/21	-	25
1951/25	-	20
1951/26	-	20
1951/30	-	27
1952/12	-	30
1952/13	100	27
1952/14	-	20
1952/15	90	25
1952/16	90	25
1952/17	100	28
1952/18	-	26
1952/19	90	25
1952/20	-	14
1952/21	60	-
1952/25	36	11
1952/27	70	22
1952/34	-	14
4. Hauptstraße		
FlStNr. 1946/18	10	-
1950/11	30	-
1951/13	30	-
1951/27	43	-
5. Verbindungsweg		
FlStNr. 1949/12	-	108
1951/17	-	105
	1039	858

Bebauungsplan B 19 Wiesenstraße - NordStraßen, Wege und Plätze: (noch nicht ausgebaut)

Fahrbahn 6,00 m breit		
Zugspitzstraße	87 lfd. m	
Wiesenstraße	<u>287 lfd. m</u>	374 lfd.
Gehwege 1,25 m breit		
Wiesenstraße		574 lfd.
Gehwege 1,50 m breit		
Zugspitzstraße		160 lfd.
Gehwege 2,00 m breit		
Schulstraße		135 lfd.
Gehwege 2,50 m breit		
Verbindungsweg		85 lfd.
Parkbucht ca. 96,00 m lang		
2,00 m breit	(Erstellung durch Anlieger)	

BEBAUUNGSPLAN B 19 WIESENSTRASSE - NORD

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

FlStNr.	Gebäudezahl		Geschoßzahl	WE		Summe	Personen
	alt	neu		alt	neu		
1949/12	1	3	II	5	6	11	33
1949/35	1	-	II	1	-	1	3
1949/54	-	1	II	-	1	1	3
1949/36	-	1	II	-	1	1	3
1951/19	1	-	II	1	-	1	3
1951/20	1	-	II	1	-	1	3
1951/21	1	-	II	1	-	1	3
1951/25	1	-	II	1	-	1	3
1951/26	1	-	II	1	-	1	3
1951/30	1	-	II	2	-	2	6
1951/32	1	1	II	1	1	2	6
1951/15	-	4	II	-	4	4	12
1951/17	-	1	II	-	5	5	15
1951/18	-	1	II	-	5	5	15
Summe	9	12	II	14	23	37	111
1946/40	1	-	III	12	-	12	36
1950/10	1	-	III	2	2	4	12
1951/13	1	-	III	1	1	2	6
1951/14	1	-	III	11	-	11	33
1951/27	1	-	III	1	1	2	6
Summe	5	-	III	27	4	31	93
1946/18	1	-	IV	26	-	26	78
insgesamt	15	12		67	27	94	282