

rechts verbindlich 24.12.1983
Begründung zum Bebauungsplan

Nr. B 20 Gemeinde — ~~Markt~~ — Stadt¹⁾ Eichenau vom 23.4.1981

mit der letzten Änderung vom 23.12.1983
für das Gebiet ~~XXXX~~ Gewerbegebiet Süd nordwestlich der Puchheim-Bahnhofstraße

umfassend die Grundstücke siehe Aufstellung Anlage 1

Entwurfsverfasser: Gemeinde Eichenau - Bauamt -

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

mit der 1. Änderung entwickelt.

1. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan — ~~dem vorliegenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde~~ — vom ~~_____~~ entwickelt

oder¹⁾

Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan ~~— fortgehenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde~~ v. 15.3.1967 mit der 1. ^{Änderung} vom 16.8.1972 ab. Der Flächennutzungsplan wurde geändert und mit Bescheiden der Regierung von Oberbayern vom 27.1.1983 (Az: 420-6101 FFB 5-2 a.82), 10.2.1983 (Az: 420-6101 FFB 5-2/82) und 30.9.1983 (Az: 420-4621.1 FFB 5-1) genehmigt.

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: Ziel der Planung ist es, mit dem Gewerbegebiet Flächen zu schaffen, in die die im Wohngebiet ortsansässigen Gewerbetreibenden übersiedeln können. Damit soll erreicht werden, daß die ortsansässigen Betriebe nach Bedarf vergrößert werden können, aber auch, um das störende Nebeneinander von Gewerbetreibenden und Wohnhausbebauung im Innerortsbereich einzuschränken. Darüber hinaus soll eine Steigerung des Gewerbesteuerereinkommens erreicht und neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Gebiet liegt 1500 m — ~~nördlich~~ — südlich — ~~westlich~~ — östlich — des Ortskerns von Eichenau
 Es grenzt an das Baugebiet — ~~das Baugebiet~~ B 13 - Firma Aldi KG

Es hat eine Größe von 38,821 ha.

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

Bahnhof	<u>2000</u> m	Voiksschule	<u>950</u> m
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle	<u>350</u> m	Versorgungsläden	<u>900</u> m
kath. (ev.) Kirche: <u>1500</u> m	<u>(950)</u> m		

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

Das Grundwasser liegt ca. 0,95 m unter Gelände.

4. Der Boden besteht aus ca. 20 cm Humus, darunter kiesiger Lehm u. lehmiger Kies
(Beschreibung der Untergrundverhältnisse)

Es sind ~~keine~~ 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~~ bereits folgende — Bebauung vorhanden:

1 Wohnhaus mit Nebengebäude (vermutlich nach dem Krieg entstanden; hat Bestandsschutz) soll lt. Bebauungsplan im Zuge der Realisierung des Baugebietes beseitigt werden.

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

siehe Planblatt:

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)
Gewerbegebiet (GE)	38.821 qm	siehe Anlage 1

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

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

2 ~~XXX~~-geschoßige Wohngebäude mit ca. Wohnungen allenfalls Betriebs-
 -geschoßige Wohngebäude mit ca. Wohnungen wohnungen
 -geschoßige Wohngebäude mit ca. Wohnungen

 Garagen und PKW-Stellplätze. nach Bedarf

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 3 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.
 Dann werden ca. Einwohner mit ca. vollschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

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

umfaßt	32,518	ha (1)
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen	6,303	ha (2)
Somit umfaßt das Bruttowohnbauland (= Summe aus (1) und (2))	38,821	ha (3)
Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen . (Verkehrshbegleitgrün ist bei Verkehrsfläche enthalten)	--	ha (4)
Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen	--	ha (5)
Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche (= Summe aus (3), (4) und (5))	38,821	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)	84	%
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2)	16	%
	100	%

d) Es ergibt sich eine

Bruttowohnungsdichte von Wohnungen je ha Bruttowohnbauland
 Nettowohnungsdichte von 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) ~~in dem Gebiet~~ im gesamten Baugebiet ~~in folgendem Teil des Baugebietes~~ notwendig: Die Lage, Größe und Zuschnitte der Grundstücke im Bebauungsplangebiet ermöglichen keine dem Bebauungsplan entsprechende zweckmäßige Nutzung.

E. Erschließung

- Das Baugebiet erhält über die Ring- Straße und die Straße Anschluß an das bestehende Wegenetz.
- Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden — in einem Zuge — ~~in folgenden Teilschritten~~ hergestellt:
- Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene — im Bau befindliche — geplante — zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde / Stadt Eichenau — des Zweckverbandes Olching. Der Anschluß ist sofort — ~~erwünscht~~ — möglich.
- Die Abwässer werden abgeleitet durch — Anschluß an die vorhandene — ~~im Bau befindliche~~ — geplante — zentrale Kanalisation der Gemeinde / Stadt Eichenau — des Abwasser- Verbandes Ampergruppe Eichenau. Der Anschluß ist sofort — ~~erwünscht~~ — möglich. — folgende für das Baugebiet geplante Sammelentwässerungsanlage:
- Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz de r Isar-Amperwerke AG

Übertrag:

Kosten DM	Einnahmen DM
893.200,--	799.110,--
Summe:	
893.200,--	799.110,--

VI. Nachfolgelasten:

1. Verwaltungseinrichtungen, nämlich keine
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.

Der Gemeinde / ~~Stadt~~ entstehen also durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme Kosten in voraussichtlicher Höhe (Kosten abzüglich Einnahmen) von 94.090,-- DM
 dazu jährliche Unterhaltungskosten (Ziff. I. 2, II. 2, II. 2, und IV. 2) von 5.000,-- DM

Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen: Durch die Neuausweisung werden Kosten für Versorgungseinrichtungen nicht entstehen. Allerdings wird das Realsteueraufkommen der Gemeinde gestärkt, denn es werden auch neue Gewerbebetriebe in Eichenau ansiedeln. Die Kosten für die Betreuung der öffentlichen Anlagen (Straßen, Gehwege usw.) können aus dem Stueraufkommen gedeckt werden.

G. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

1. Die Planung läßt folgende Auswirkungen erwarten: Entlastung und Verkehrsberuhigung der örtlichen Wohnbereiche durch teilweise Auslagerung von Gewerbebetrieben.
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.

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:~~

3. Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:
 - a) Flächennutzungsplanänderung
 - b) Umlegungsverfahren gem. §§ 45 ff BBauG
 - c) Herstellung der Erschließungsanlage

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

H. Weitere Erläuterungen

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

1. Vorkehrungen für einen weiteren Schallschutz zur nordwestlichen Wohnhausbebauung hin sind aufgrund der Entfernung und der Festsetzungen im Bebauungsplan nicht notwendig.
2. Durch die Nutzungseinschränkungen im Gewerbegebiet sollen mögliche belästigende Nutzungen zum Schutze des bestehenden Gewerbebetriebes der Firma Aldi und der vereinzelt vorhandenen Streubebauung ausgeschlossen werden.
3. Gartenbaubetriebe und Tankstellen müssen ausgeschlossen werden, da sie sich wegen der ihnen eigenen Bauform nicht in die geplante Gewerbebebauung einfügen.

Eichenau, 23. April 1981/K1

Ort, Tag

geändert am: 10.12.1981
 geändert am: 12.05.1982
 geändert am: 30.08.1982
 geändert am: 23.12.1983

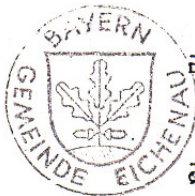
Der Entwurfsverfasser
 Pländefertiger:
 Gemeinde Eichenau - Bauamt -

i. A.

Dietrich

Eichenau, den 02. Januar 1984

Ort, Tag



GEMEINDE EICHENAU

Dienststelle

[Signature]
 Oberbürgermeister
 Niedermeier

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

Ort, Tag

Oberbürgermeister

Bebauungsplan B 20 - Gewerbegebiet Süd

Grundstücksermittlung

FlStNr.	Größe (qm)	Bemerkungen: + im Gemeinde- eigentum
2007	350	
2007/1	1.024	Teilfläche
2007/2	124	+
2007/3	1.875	Industriestraße +
2007/4	1.800	+
2008	1.254	
2049	970	Teilfläche
2050	2.530	
2051	883	
2009	650	Teilfläche
2048	1.290	
2054	2.250	
2053	1.770	
2052	255	Teilfläche
2010	946	Teilfläche
2047	1.740	
2055	3.410	
2056	330	Teilfläche
2046	1.740	
2059	1.670	
2058	1.810	
2057	580	Teilfläche
2012	225	Teilfläche
2045	950	
2060	850	
2061	1.030	
2044	4.390	
2001/2	1.227	
2074	444	Teilfläche +
2073/1	454	Teilfläche
	<hr/>	
	38.821	Bruttowohnbaufläche
	=====	

Bebauungsplan B 20 - Gewerbegebiet Süd

Öffentliche Verkehrsflächen mit Verkehrsbegleitgrün
(in der Bruttowohnbaufläche enthalten)

FlStNr.	Größe (qm)	Bemerkungen: + im Gemeinde- eigentum
Puchheim- Bahnhofstraße		
2001/2	1.227	Teilfläche +
2007/4	163	Teilfläche
2051	148	Teilfläche
2052	218	Teilfläche
2057	225	Teilfläche
2061	120	Teilfläche
2044	180	Teilfläche
2056	210	Teilfläche
Ringstraße		
2057	61	Teilfläche
2058	490	Teilfläche
2059	476	Teilfläche
2053	332	Teilfläche
2054	308	Teilfläche
2051	73	Teilfläche
2050	240	Teilfläche
2074	153	Teilfläche +
2049	55	Teilfläche
2073/1	171	Teilfläche
2047	212	Teilfläche
2048	380	Teilfläche
2046	50	Teilfläche
2049	62	Teilfläche
Industriestraße Fuß- u. Fahrradweg		
2074	191	Teilfläche +
2007/2	120	Teilfläche +
2049	82	Teilfläche
2048	135	Teilfläche
2047	132	Teilfläche
2046	54	Teilfläche
2059	6	Teilfläche
2045	15	Teilfläche
2044	14	Teilfläche

Gesamtfläche 6.303 qm
=====