

# Begründung zum Bebauungsplan

Nr. B 27 Gemeinde ~~Markt~~ ~~Stadt~~) Eichenau vom 24.8.1978  
für das Gebiet Wettersteinstraße Süd mit der letzten Änderung v. 24.4.1980

umfassend die Grundstücke siehe Aufstellung Anlage 1

Entwurfsverfasser: Annemarie Lutz, Angerstraße 7, 8031 Gröbenzell

## A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

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

oder<sup>1)</sup>

~~Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan — fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde~~  
— vom ..... ab. Der Flächennutzungsplan soll geändert werden; das  
Änderungsverfahren hat den folgenden Stand erreicht:

oder<sup>1)</sup>

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, weil folgende zwingende Gründe es erfordern (§ 8 Abs. 2 Satz 3 BBauG):

oder<sup>1)</sup>

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.

oder<sup>1)</sup>

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.

oder<sup>1)</sup>

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. Aufgrund erteilter Bodenverkehrsgenehmigung haben einige Grundstücke an der Wallberg- und Wettersteinstraße Baurecht erhalten (§ 21 BBauG). Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen und weil es an bebaubaren Grundstücken in Eichenau mangelt, ist die Aufstellung des

<sup>1)</sup> Nichtzutreffendes streichen! **Bebauungsplanes notwendig.**



5. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Gebiet liegt 400 m — rördtlich — südlich — westlich — östlich — des Ortskerns von Eichenau  
Es grenzt an das Baugebiet — die Baugebiete — Es ist von Innenbereichsgrundstücken  
im Sinne des § 34 BBauG umschlossen.

Es hat eine Größe von 3,3216 ha.

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

Bahnhof . . . . .	ca. 1800 m	Volksschule . . . . .	150 m
Omnibus- od- Straßenbahnhaltestelle im Plan m		Versorgungsläden . . . . .	200 m
ev. Kirche: . . . . .	300 m		m

3. Das Gelände ist eben — ist hügelig — fällt nach Nordosten leicht — stark — ab.

Das Grundwasser liegt ca. 0,70 m unter Gelände.

4. Der Boden besteht aus ca. 20 cm Humus, darunter kiesiger Lehm  
(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:

Zwei Wohngebäude (davon eines unbewohnt und abbruchreif)  
auf dem Grundstück FlStNr. 1991, ein Wohngebäude auf dem Grundstück FlStNr. 1981/13.

Es ist kein — folgender — Baumbestand vorhanden:

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 Plan- blatt durch Text).	33 216 qm	siehe Anlage 1

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

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

- 4 I-geschoßige Wohngebäude mit ca. 4 Wohnungen
- 23 I + D-geschoßige Wohngebäude mit ca. 23 Wohnungen
- 16 II-geschoßige Wohngebäude mit ca. 16 Wohnungen

Vorhandene Altbebauung: 2 Wohnungen (oben enthalten) ohne Abbruchgebäude  
46 Garagen und 15 PKW-Stellplätze.

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

Dann werden ca. 129 Einwohner mit ca. 14 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.  
Zuzug: ca. 123 Einwohner mit ca. 13 volksschulpflichtigen Kindern  
(ca. 11 %)

4. a) Das Nettowohnbauland (= Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke)		
umfaßt . . . . .	<u>2,6578</u>	ha (1)
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen . . . . .	<u>0,6378</u>	ha (2)
Somit umfaßt das Bruttowohnbauland (= Summe aus (1) und (2)) . . . . .		<u>3,2956</u> ha (3)
Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen . . . . .		<u>0,0260</u> ha (4)
Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen . . . . .		<u>---</u> ha (5)
Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche (= Summe aus (3), (4) und (5))		<u>3,3216</u> ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf	
das Bruttowohnbauland (3) . . . . .	<u>99,2%</u>
die örtlichen Grün- und Freiflächen (4) . . . . .	<u>0,8%</u>
die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5) . . . . .	<u>---</u>
	100 %

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf	
das Nettowohnbauland (1) . . . . .	<u>80,6%</u>
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2) . . . . .	<u>19,4%</u>
	100 %

d) Es ergibt sich eine  
 Bruttowohnungsdichte von 12,44 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland  
 Nettowohnungsdichte von 15,42 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 folgendem Teil des Baugebiets~~ — notwendig: .....

**E. Erschließung**

1. Das Baugebiet erhält über die Wetterstein- Straße und die Karwendel- 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 Eichenau — des Zweckverbandes Olching.  
 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 Eichenau — des Abwasser- Verbandes Ampergruppe Eichenau.  
 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 der Isar-Amperwerke AG





	Kosten DM	Einnahmen DM
Übertrag:	871.600,-	770.512,-
1. Verwaltungseinrichtungen, nämlich Erweiterung der Gemeindeverwaltung: 123 Einwohner x 130,-- DM Feuerwehrhaus u. Bauhof: 123 Einw. x 190,--DM	15.990,- 23.370,-	
2. Schulische Einrichtungen (z. B. Erweiterung der Volksschule), nämlich: 0,4 Kl. (à 30 Schüler) à 360.000,- x 25 % 0,4 Kl. Instandsetzung à 360.000,- x 10 % Jugendheim: 0,2 Räume à 180.000,- x 25 % Jugendheim: Instandsetzung: 0,2 à 180.000,- x 10 %	36.000,- 14.400,- 9.000,- 3.600,-	
3. Einrichtungen für die Jugend (z. B. Erweiterung des Kindergartens oder des Sportplatzes), nämlich Kinderg. 3 Pl. à 8.000,- x 45 % Sportplatz 123 Einw. à 320,- x 45 % Krankenhaus 123 Einw. x 0,6 % à 40.000,- x 10 % Altenheim 123 Einw. x 5,7 % à 40.000,- x 10 %	10.800,- 17.712,- 2.952,- 28.044,-	
4. Friedhofserweiterung 123 Einw. x 55,-	6.765,-	
5. Verkehrsverbesserung außerhalb des Bebauungsgebietes 123 Einw. x 30,--	3.690,-	
6. Weiterführende Schulen 0,03 Kl. à 30 Schüler 360.000,- DM x 25 %	2.700,-	
Summe:	1.046.623,-	770.512,-

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

aussichtlicher Höhe (Kosten abzüglich Einnahmen) von . . . . . 276.111,- DM

dazu jährliche Unterhaltungskosten (Ziff. I. 2, II. 2, III. 2, und IV. 2) von . . . . . 2.500,- DM

Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen: Von den voraussichtlichen Kosten hat die Gemeinde 10 % der Erschließungskosten selbst zu tragen, das sind aus Ziffer I-IV (= 800.225,- + 55.900,-) x 10 % + 15.000,- = 100.612,- DM

(Berechnung der Kosten für einen Quadratmeter Wohnfläche siehe Anlage 3) 175.499,- DM

**G. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung**

1. Die Planung läßt folgende Auswirkungen erwarten: Bevölkerungszuwachs um 123 Einwohner mit 13 volksschulpflichtigen Kindern. Beseitigung ungeordneter städtebaulicher Verhältnisse. Schaffung von neuem Wohnraum.
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:

3. Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:
  - a) Durchführung und Verwirklichung der Planung für den Hochwasserschutz
  - b) Herstellung der Karwendelstraße
  - c) Schaffung der aufgrund des Bevölkerungszuzugs notwendigen infrastrukturellen Einrichtungen (siehe dazu weitere Erläuterungen auf Seite 7)

<sup>1)</sup> Nichtzutreffendes streichen

H. Weitere Erläuterungen

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

1. Das unbewohnte Gebäude im südöstlichen Grundstücksteil der FlStNr. 1991 ist zu beseitigen.
2. Die Bodenverhältnisse im Bebauungsplangebiet sind günstig. Jedoch sind Bodenuntersuchungen vor Beginn der Hochbaumaßnahmen vorzunehmen und evtl. notwendige Maßnahmen zur Untergrundbefestigung durchzuführen.
3. Die Gemeinde hat anhand langjähriger Beobachtungen festgestellt, daß das Oberflächenwasser (Regenwasser) aufgrund der günstigen Untergrundverhältnisse rasch und problemlos versickert. Die Oberflächenentwässerung erfolgt deshalb über Sinkkästen und Versitzgruben. Der Hochwasserschutz ist nach den Auflagen des Wasserwirtschaftsamtes und der Genehmigungsbehörden auszuführen.
4. Das Grundwasser im Baugebiet kann bis auf 0,70 m unter Gelände anstehen.
5. Der gesamte Betrag der Folgekosten (siehe Seite 6, Ziffer VI) ist durch den Gemeindehaushalt gedeckt, wenn zuvor mit den Grundstückseigentümern Nachfolgelastenverträge abgeschlossen worden sind.
6. Die Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BBauG) ist in einem gesonderten Beiplan (vom 24.8.1978 mit der Änderung vom 20.2.1980) 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 Standorte sind lediglich Entscheidungshilfen (Vorschläge). Ausnahmen bilden gemeindeeigene Grundstücke (z.B. Schule, Weihergebiet).

Gröbenzell, 24.4.1980  
Ort, Tag

Eichenau, 24.4.1980  
Ort, Tag

Der Entwurfsverfasser

Gemeinde Eichenau

Dienststelle

*Annemarie Lutz*  
Annemarie Lutz



*Rehm*  
Ober-/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 27 Wettersteinstraße Süd

Grundstücksermittlung

FlStNr.	Größe (qm)	Bemerkungen + im Gemeindeeigentum
1969	480	+ Teilfläche, Friesenstraße
1981/40	280	+ Friesenstraße
1981/14	50	+ Teilfläche, Friesenstraße
1981/75	210	+ Wettersteinstraße
1981/18	350	+ Wettersteinstraße
1981/19	230	+ Wettersteinstraße
1981/20	400	+ Teilfläche, Wettersteinstraße
1993/3	211	Roggensteiner Allee
1984/89	275	Roggensteiner Allee
1984/39	545	+ Wallberstraße
1984/36	30	+ Teilfläche, Karwendelstraße
1991/2	4480	
1991	5249	
1984/2	19773	
1981/13	638	
1981/22	15	Teilfläche
	<u>33216</u>	Bruttowohnbaufläche
	=====	



Bebauungsplan B 27 Wettersteinstraße Süd

öffentliche Verkehrsflächen  
(in der Bruttowohnbaufläche enthalten)

FlStNr.	Größe (qm)	Bemerkungen	+ im Gemeinde- eigentum
---------	------------	-------------	----------------------------

Roggensteiner Allee

1991/3	211	+	
1984/89	275	+	
1991	75	+	Teilfläche (Busbucht)

Friesenstraße

1969	480	+	Teilfläche
1981/40	280	+	
1981/14	50	+	Teilfläche
1984/2	60		Teilfläche

Wettersteinstraße

1981/75	210	+	
1981/18	350	+	
1981/19	230	+	
1981/20	398	+	Teilfläche
1981/22	15		Teilfläche
1984/2	700		Teilfläche

Wallbergstraße

1984/39	545	+	
1984/2	180	+	Teilfläche

Karwendelstraße

1984/2	1301		Teilfläche
1991	344		Teilfläche
1991/2	428		Teilfläche
1984/36	30	+	Teilfläche

Fußwegverbindung

1984/2	216		Teilfläche (in 3 m Breite)
	<u>6378</u>		
	====		

Noch zu erwerbender Straßengrund insgesamt:

3064 qm zu ca. 185,-- DM/qm

Fläche für Grünanlagen (zu erwerben mit ca. 185,-- DM/qm)

1991/2	260 qm	Teilfläche
	=====	

Bebauungsplan B 27 Wettersteinstraße Süd

öffentliche Straßen und Wege

	im Plangebiet	als Ursache der geplanten Bebauung
<u>Fahrbahn 6,00 m</u>		
Wettersteinstraße	239 m	55 m
Wallbergstraße	90 m	-
Karwendelstraße	250 m	228 m
Friesenstraße	100 m	-
	<hr/>	<hr/>
	679 m	283 m
	=====	=====
<u>Park(bus)bucht 2,50 m</u>		
Roggensteiner Allee	25 m	-
	=====	
<u>Gehsteige 1,50 m</u>		
Roggensteiner Allee	100 m	-
Wettersteinstraße	460 m	220 m
Wallbergstraße	90 m	-
Karwendelstraße	474 m	444 m
Friesenstraße	196 m	-
	<hr/>	<hr/>
	1320 m	664 m
	=====	=====
<u>Schrammbord 0,50 m</u>		
Wallbergstraße	90 m	-
	=====	
<u>Verbindungsfußweg 3,00 m</u>		
zwischen Wetterstein- und Karwendelstraße	72 m	72 m
	=====	=====
<u>Straßengrunderwerb</u>		
	3064 qm	2621 qm
	=====	=====

Bebauungsplan B 27 Wettersteinstraße Süd

Ermittlung der Nachfolgelasten für einen Quadratmeter  
Wohnfläche

Lt. Seite 2 der Begründung ist im Baugebiet ein Zugang  
von 41 Wohneinheiten zu erwarten.

Pro Wohneinheit kann mit 120 qm Wohnfläche gerechnet werden.

Somit: 175.499,-- DM : (41 x 120) = 35,67 DM je qm Wohnfläche  
=====