

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde ~~Stadt~~ Aresing
vom 01.03. 1985 für das Gebiet "Aresing Süd"

umfassend die Grundstücke 134/T 133/T 127 128 126/T 102/T 133 T 122 121 120 119 117 117/1
117/2 118 116 112 626/T 627/T 628/T 629/T 631/T 632/T 1564/10

Entwurfsverfasser: Ing.-Büro Wipfler, Hohenwarter Str. 144, 8068 Pfaffenhofen

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan — ~~dem übergeleiteten Wirtschaftsplan~~ — vom 16.03.82/15.12.82 entwickelt.

oder*)

Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan — übergeleiteten Wirtschaftsplan — vom ab.
Der Flächennutzungsplan — übergeleitete Wirtschaftsplan — soll geändert werden; das Änderungsverfahren hat den folgenden Stand erreicht:

oder*)

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

oder*)

Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, weil der Bebauungsplan aus folgenden Gründen ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen (§ 2 Abs. 2 BBauG):

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

1. Das Gebiet liegt 300 m — ~~nördlich~~ — südlich — ~~westlich~~ — östlich — des Ortskerns von Aresing
Es grenzt an ~~das Baugebiet~~ — ~~die Baugebiets~~ — die bestehende Bebauung an

Es hat eine Größe von 4,10 ha.

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

Bahnhof Schrobenhausen	<u>5000</u> m	Volksschule	<u>300</u> m
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle	<u>300</u> m	Versorgungsläden	<u>400</u> m
<u>Kath.</u> Kirche	<u>400</u> m		<u> </u> m

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

Das Grundwasser liegt ca. 0,5 m unter Gelände.

4. Der Boden besteht aus Humus anschließend sandiger lehmiger Boden
(Beschreibung der Untergrundverhältnisse)

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

*) Nichtzutreffendes streichen!

5. Es ist noch ~~keine~~ — bereits folgende — Bebauung vorhanden: 1 Wohnhaus

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

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung (§§ 1 ff BauNutzVO)	Bruttofläche	Fl.-Nr. (die mit *) bezeichneten teilweise)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	4,1	siehe Bebauungsplan

2. Im Baugebiet sind vorgesehen: im allgemeinen
(Nur auszufüllen, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes ins Einzelne gehende Angaben zulassen!)

29 I+D -geschossige Wohngebäude mit ca. 29 Wohnungen

6 II -geschossige Wohngebäude mit ca. 9 Wohnungen

.....-geschossige Wohngebäude mit ca. Wohnungen

35 Garagen und 20 PKW-Stellplätze.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.
Dann werden ca. 135 Einwohner mit ca. 20 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. a) Das Nettowohnbauland (= Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke) WA
umfaßt 3,072 ha (1)
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen 1,028 ha (2)
Somit umfaßt das **Bruttowohnbauland** (= Summe aus (1) und (2)) 4,10 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)) 4,10 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) 74,92 %
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2) 25,08 %
100 %

d) Es ergibt sich eine
Bruttowohnungsdichte von 10,50 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland
Nettowohnungsdichte von 14,00 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 Baugebiet (§§ 80 ff BBauG) im gesamten Baugebiet~~ — ~~in folgenden Teilen des Baugebietes~~ — notwendig;

E. Erschließung

1. Das Baugebiet erhält über die Eichen Straße und die Sonnenhamer- Straße Anschluß an das bestehende Wegenetz.
2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden — in einem Zuge — in folgenden Teilabschnitten — hergestellt:
 1. Unterbau + Bituminöse Tragschicht
 2. Verschleißschicht und Gehwege
3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene — ~~im Baugebiet~~ — zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde / Stadt
— des Wasserzweck- Verbandes Beinberggruppe
Der Anschluß ist sofort — ~~etwa~~ — möglich.
4. Die Abwässer werden abgeleitet durch
— Anschluß an die vorhandene — ~~im Baugebiet~~ — zentrale Kanalisation der Gemeinde / Stadt Aresing — 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 der Isar-Amperwerke
6. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen
7. Die Erschließung erfolgt vollständig — ~~in folgenden Teilen~~ — durch die Gemeinde ~~Stadt~~ Aresing.
Sie wird in folgenden Teilen durch Vertrag auf übertragen:

F. Überschlägig ermittelte Kosten

I. Für die Wasserversorgung

1. Herstellungskosten:

- a) 750 lfm neuer Hauptstrang à 180,-- DM
- b) 380 lfm Anschlußleitungen à 100,-- DM
- c) Änderung — Erweiterung — der Wasserversorgungsanlage durch folgende Maßnahmen:
- d)
- e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß ca. 4000,-- DM ergibt bei 38 Anschlüssen
- f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich

Kosten DM	Einnahmen DM
135.000,--	
38.000,--	
	152.000,--
173.000,--	152.000,--

Übertrag:

	Kosten DM	Einnahmen DM
Übertrag:	173.000,--	152.000,--
2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind: jährlich ca. DM		
II. Für die Abwasserableitung:		
1. Herstellungskosten:		
a) 570 lfm neuer Hauptsammler à 450,-- DM	256.500,--	
b) 230 lfm Anschlußleitungen à 200,-- DM	46.000,--	
c) Änderung — Erweiterung — der zentralen Anlage (Kläranlage) durch folgende Maßnahmen:		
.....		
.....		
d)		
e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß ca. 8000,-- DM, ergibt bei 38,-- Anschlüssen		304.000,--
f) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich		
.....		
2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind: jährlich ca. DM		
III. Für Straßen, Wege und Plätze:		
1. Herstellungskosten		
a) Grunderwerb für 3400 qm à 60,-- DM	204.000,--	
b) Folgende Maßnahmen für Freilegung:		
.....		
c) Herstellung der Fahrbahnen		
640 lfm in 6,00 m Breite à 400,-- DM	256.000,--	
..... lfm in m Breite à DM		
..... lfm in m Breite à DM		
d) Herstellung der Gehbahnen		
800 lfm in 1,50 m Breite à 120,-- DM	96.000,--	
60 lfm in 3,00 m Breite à 240,-- DM	14.400,--	
e) Beleuchtung: 15 Einheiten à 2000,-- DM	30.000,--	
f) Straßenentwässerung lfm à DM		
g) Erschließungsbeitrag (.....% der unter a) — f) genannten Kosten)		540.360,--
g) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich:		
.....		
2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind: jährlich ca. DM		
Übertrag:	1075.900,--	996.360,--

Übertrag:

IV. Für Parkflächen und Grünanlagen, die gemäß § 127 Abs. 2 Nr. 3 BBauG Erschließungsanlagen sind:

1. Herstellungskosten

- a) Grunderwerb für 670 qm à 60,-- DM
- b) Folgende Maßnahmen für Freilegung:
- c) Anlage der Parkflächen 190 qm à 120,-- DM
- d) Anlage der Grünanlagen 670 qm à 3,-- DM
- e) Erschließungsbeitrag (..... 20% der unter a) — d) genannten Kosten)
- f) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich:

2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:
jährlich ca. DM

V. Sonstige Kosten:

- 1.
- 2.
- 3.

VI. Nachfolgelasten:

- 1. Verwaltungseinrichtungen, nämlich
- 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.

Summe:

Kosten DM	Einnahmen DM
1075.900,--	996.360,--
40.200,--	
22.800,--	
2.010,--	
	58.509,--
1140.910,--	1054.869,--

Der Gemeinde / Stadt entstehen also durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme Kosten in voraussichtlicher Höhe (Kosten abzüglich Einnahmen) von ca. 86.041, DM
dazu jährliche Unterhaltungskosten (Ziff. I. 2, II. 2, II. 2, und IV. 2) von DM

G. Weitere Erläuterungen

1985
[unintelligible]

Pfaffenhofen, den 01.03.1985
geändert, den 23.09.1985
21.12.1985
Der Entwurfsverfasser
ING. BÜRO K. WEILERS BDB
Planung, Bauleitung, Ausführung
für Hoch-, Tief- u. Industriebau
8068 PFAFFENHOFEN/ILM
Hohenwarter Str. 144 · Tel. 084 417 40 11-40 12

Frenig, den 10.1.86
Frenig
(Stadt — Markt — Gemeinde)
Driick
Ober-/Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 6 BBauG vom 21.10.85 - 25.11.85
mit in der Gemeinderatsliste, Z.Nr. 5
öffentlich ausgelegt.

..... Freytag, den 9.11.86

..... Brückl
Ober-/Bürgermeister (1. Bürgermeister)