

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. ----- der Gemeinde ~~Stank~~ **Biburg**
vom **10.10.** 1972 für das Gebiet **Biburg West**

umfassend die Grundstücke Fl.-Nrn. **33, 34, 37/2, 258, 259, 260, 260/1, 261, 262, 263, 264, 124 T, 238 T, 465 T,**

Entwurfsverfasser: **Johann Trinkl, Olching, Neu-Estinger-Str. 3**

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan — dem übergeleiteten Wirtschaftsplan — vom ----- 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): **Ortsabrundung und Baulückenschließung**

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

1. Das Gebiet liegt **unmittelbar** ~~nördlich und westlich~~ — westlich ~~des Ortskerns~~ von **Biburg**.
Es grenzt an das Baugebiet ~~des Baugebiets~~ **bestehenden Ortsteil**

Es hat eine Größe von **2,24** ha.

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

Bahnhof	5000 m	Volksschule	Fürstenfeldbruck	5000 m
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle	----- m	Versorgungsläden		300 m
Kath.- Kirche:	300 m			m

3. Das Gelände ist ~~eben~~ **leicht** ~~abfällt~~ nach **Süden** leicht ~~abfällt~~ ab.

Das Grundwasser liegt ca. **2,0-4,0** m unter Gelände.

4. Der Boden besteht aus **Lehm**
(Beschreibung der Untergrundverhältnisse)

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

*) Nichtzutreffendes streichen!

5. Es ist ~~nicht~~ bereits folgende — Bebauung vorhanden: Fl.-Nrn. 261, 263, 264

Es ist kein — folgender — 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	1,905 ha	
Mischgebiet	0,3350 ha	

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

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

4 1-geschoßige Wohngebäude mit ca. x 4 Wohnungen

15 2-geschoßige Wohngebäude mit ca. 30 Wohnungen

-----geschoßige Wohngebäude mit ca. ----- Wohnungen

33 Garagen und ----- PKW-Stellplätze.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 4 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.
Dann werden ca. 119 Einwohner mit ca. 51 Volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

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

umfaßt 1,89 ha (1)

Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen . . . 0,35 ha (2)

Somit umfaßt das Bruttowohnbauland (= Summe aus (1) und (2)) . . . 2,24 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)) 2,24 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) 84,40 %

die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2) . . . 15,60 %

100 %

d) Es ergibt sich eine

Bruttowohnungsdichte von 14,2 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland

Nettowohnungsdichte von 18 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 Ammersee Straße und die Kirch Straße Anschluß an das bestehende Wegenetz.
2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden — in einem Zuge — ~~in folgenden Teilen des Baugebietes~~ hergestellt: -----
3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene ~~in der Baugebiet befindliche geplante~~ zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde /~~Stadt~~ Biburg — des ----- Verbandes -----
Der Anschluß ist sofort ~~erwünscht~~ ----- möglich.
4. Die Abwässer werden abgeleitet durch
— Anschluß an die vorhandene ~~in der Baugebiet befindliche geplante~~ zentrale Kanalisation der Gemeinde /~~Stadt~~ Biburg — des ----- Verbandes -----
----- Der Anschluß ist sofort ~~erwünscht~~ ----- möglich.
— folgende für das Baugebiet geplante Sammelentwässerungsanlage: -----

— Einzelkläranlagen und Versitzgruben nach DIN 4261
5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Fürstenfeldbruck
6. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch Müllgrube
7. Die Erschließung erfolgt vollständig ~~in folgenden Teilen des Baugebietes~~ durch die Gemeinde /~~Stadt~~ Biburg
Sie wird in folgenden Teilen durch Vertrag auf -----
übertragen: -----

F. Überschlägig ermittelte Kosten

I. Für die Wasserversorgung

1. Herstellungskosten:

- a) lfm. neuer Hauptstrang à DM
- b) 100 lfm. Anschlußleitungen à 35 DM
- c) Änderung — Erweiterung — der Wasserversorgungsanlage durch folgende Maßnahmen: -----

- d) -----
- e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß 600 DM ergibt bei 19 Anschlüssen
- f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich -----

Übertrag:

Kosten DM	Einnahmen DM
3500.--	
	11.400.--
3500.--	11.400.--

Übertrag:

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

jährlich ca. 100.-- DM

II. Für die Abwasserableitung:

1. Herstellungskosten:

a) 275 lfm neuer Hauptsammler à 150.-- DM

b) 150 lfm Anschlußleitungen à 120.-- DM

c) Änderung — Erweiterung — der zentralen Anlage (Kläranlage) durch folgende Maßnahmen: -----

d) -----
4 x 2000.--

e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß 30 x 2000.-- DM, ergibt bei 19 Anschlüssen

f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich -----

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

jährlich ca. 200.-- DM

III. Für Straßen, Wege und Plätze:

1. Herstellungskosten

a) Grunderwerb für 1280 qm à 50.-- DM

b) Folgende Maßnahmen für Freilegung: -----

c) Herstellung der Fahrbahnen

277 lfm in 6,00 m Breite à 140.-- DM

147 lfm in 6,50 m Breite à 150.-- DM

50 lfm in 4,00 m Breite à 110.-- DM

d) Herstellung der Gehbahnen

550 lfm in 1,50 m Breite à 30.-- DM

lfm in m Breite à DM

d) Beleuchtung: 10 Einheiten à 1.200.-- DM

e) Straßenentwässerung 100 lfm à 100.-- DM

f) Erschließungsbeitrag (90 % der unter a) — f) genannten Kosten)

g) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich: -----

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

jährlich ca. 500.-- DM

Übertrag:

Kosten DM	Einnahmen DM
3.500.--	11.400.--
41.250.-- ✓	
18.000.-- ✓	

	68.000.-- ✓

64.000.-- ✓	

38.780.-- ✓	
22.050.-- ✓	
5.500.-- ✓	
16.500.-- ✓	
12.000.-- ✓	
10.000.-- ✓	
	151.947.-- ✓
231.580.--	231.347.--

G. Weitere Erläuterungen

1. Die Erschließungskosten müssen bis zu ⁵⁰~~30~~ % von den Bauwerbern getragen werden.
2. Die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung werden durch die Anschlußgebühren gedeckt.
3. Die künftigen und laufenden Unterhaltskosten werden von der Gemeinde getragen. Die Kosten für die Verbandsschule werden durch Nachfolgelastenbeträge und die den Zuwachs vermehrender Schlüsselzuweisungen, Einkommensteueranteilen und Grundsteuern gedeckt.
4. Die Differenz bezüglich der Erschließungskosten werden durch Nachfolgelastenbeiträge gedeckt.

Olching, den 30.11.1972

Der Entwurfsverfasser

Frankel Johann

Biburg, den 8.12.1972
~~23.11.72~~

B. Sörg
(Stadt — Markt — Gemeinde)

Huber
Ober-/Bürgermeister