

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. Gemeinde ~~Markt~~ ~~XXXXXXX~~ ~~(Markt)~~ Atting vom 18.5.82

für das Gebiet
Hoflacher Straße - Am Kirchberg

umfassend die Grundstücke

71,73,74,75,75/2; 75/3,69,783 Tfl., 196 Tfl., 860/1 Tfl. und 880/1 Tfl.

Entwurfverfasser:

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan ~~dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde~~
..... vom 10.4.75 entwickelt.

oder¹⁾

Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan - fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde

..... - vom ab. Der Flächennutzungsplan wird gleichzeitig geändert;
das Änderungsverfahren hat den folgenden Stand erreicht:

oder¹⁾

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, weil folgende dringende Gründe es erfordern
(§ 8 Abs. 4 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):

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:

- Ordnung der städtebaulichen Entwicklung
- Sicherung von Gemeinbedarfsflächen
- maßvolle Anweisung von Wohnbauland

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!



B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Gebiet liegt im ~~XXXXXX~~ des Ortskerns von Alling
- Es grenzt an das Baugebiet — ~~XXXXXX~~ —
Flurnr. 81, 68, 68/2, 784, 75/1, 81/1
- Es hat eine Größe von 1.54 ha.
2. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:
- | | | | |
|-------------------------------------|-------|------------------|-------|
| Bahnhof | 50 m | Volksschule | 400 m |
| Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle | 100 m | Versorgungsläden | 250 m |
| Kirche | 100 m | | |
3. Das Gelände ist eben — ~~XXXXXX~~ — fällt nach Süden ~~XXXX~~ — stark — ab.
 Das Grundwasser liegt ca. 1.8 m unter Gelände.
4. Der Boden besteht aus Kies
(Beschreibung der Untergrundverhältnisse)
 Es sind keine — folgende — Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich:

5. Es ist noch ~~keine~~ ~~XXXXXX~~ — bereits folgende — Bebauung vorhanden:
- Bauernhof Flurnr. 71 — Rathaus Flurnr. 69
 Doppelhaus mit Garagen Flurnr. 75/2 und /3
- Es ist ~~XXXX~~ — folgender — Baumbestand vorhanden:
- Allee entlang des Edelfeldweges im Norden
 großer Laubbaum an der Hoflacherstr.

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)
Dorfgebiet	13739 qm	71, 73, 74, 75, 75/2, 75/3
Gemeinbedarfsfläche Rathaus	1404 qm	69 *

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

2 11 -geschossige Wohngebäude mit ca. 10 Wohnungen

6 E+D -geschossige Wohngebäude mit ca. 10 Wohnungen

 -geschossige Wohngebäude mit ca. Wohnungen

26 Garagen und 26 PKW-Stellplätze.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.
 Dann werden ca. 60 Einwohner mit ca. 8 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

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

umfaßt

1.2179 ha (1)

Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen

0.1560 ha (2)

Somit umfaßt das Bruttowohnbauland (= Summe aus (1) und (2))

1.3739 ha (3)

Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen

0.0240 ha (4)

Die Flächen für Gemeinbedarfsanlagen umfassen

0.1404 ha (5)

Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche (= Summe aus (3), (4) und (5))

1.5383 ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf

das Bruttowohnbauland (3)

89 %

die örtlichen Grün- und Freiflächen (4)

2 %

die Flächen für Gemeinbedarfsanlagen (5)

9 %

100 %

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf

das Nettowohnbauland (1)

89 %

die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2)

11 %

100 %

d) Es ergibt sich eine

Bruttowohnungsdichte von ca. 22 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland

Nettowohnungsdichte von ca. 28 Wohnungen je ha Nettowohnbauland.

D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlage (§§ 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 Hoflacher Straße und die Edelfeldweg 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 / XXXX Alling — 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 — Abwasser Verbandes Ampergruppe Eichenau — Der Anschluß ist sofort — etwa ab — möglich.

— folgende für das Baugebiet geplante Sammelentwässerungsanlage:

— Einzelkläranlagen und Versickerungsgruben nach DIN 4261 —

5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar Amper Werke

6. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch
7. Die Erschließung erfolgt vollständig — ~~in folgenden Teilen~~ — durch die Gemeinde ~~XXX~~ Alling
 Sie wird ~~XXXXXXXXXXXX~~ durch Vertrag ~~XXX~~
 übertragen:

F. Übersichtlich ermittelte Kosten und Finanzierung

I. Für die Wasserversorgung

1. Herstellungskosten:

- a) 170 lfm neuer Hauptstrang 90.--- DM
- b) 35 lfm Anschlußleitungen 75.--- DM
- c) Änderung — Erweiterung — ~~XXXXXXXXXX~~ der Wasserversorgungsanlage durch folgende Maßnahmen: Verlegung einer bereits vorhandenen Wasserleitung 10.000.---
- d)
- e) Anschlußbeitrag lt. Satzung ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ bei ca. 30 Anschlüssen 36.000.---
- f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich

2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:
 jährlich ca. 5.000.--- DM

II. Für die Abwasserableitung:

1. Herstellungskosten:

- a) lfm neuer Hauptsammler DM
- b) lfm Anschlußleitungen DM
- c) Änderung — Erweiterung — der zentralen Anlage (Kläranlage) durch folgende Maßnahmen:
 Herstellungs- und Unterhaltskosten werden vom
 Abwasserverband Ampergruppe erbracht
- d)
- e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß DM, ergibt bei Anschlüssen
- f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich

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

Kosten DM	Einnahmen DM
15.300.---	
2.625.---	
10.000.---	
	36.000.---
27.925.---	36.000.---

Übertrag:

Übertrag:

III. Für Straßen, Wege und Plätze:

1. Herstellungskosten

a) Grunderwerb für qm A DM

b) Folgende Maßnahmen für Freilegung:

c) Herstellung der Fahrbahnen

120 lfm in 5 m Breite A 410 DM

190 lfm in 6 m Breite A 460 DM

..... lfm in m Breite A DM

d) Herstellung der Gehbahnen

120 lfm in 1.5 m Breite A 82.-- DM

95 lfm in 1.75 m Breite A 158.-- DM

d) Beleuchtung: 10 Einheiten A 1.500.-- DM

e) Straßenentwässerung 9 Gruben lfm A 3.000.-- DM

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

g) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich:

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

jährlich ca. 3.000.-- DM

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

1. Herstellungskosten

a) Grunderwerb für qm A DM

b) Folgende Maßnahmen für Freilegung:

c) Anlage der Parkflächen qm A DM

d) Anlage der Grünanlagen 240 qm A 70.-- DM

e) Erschließungsbeitrag (90% 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.

4.

5.

Übertrag:

Kosten DM	Einnahmen DM
27.925.--	36.000.--
49.200.--	
87.400.--	
9.840.--	
15.010.--	
15.000.--	
27.000.--	
	183.105.--
16.800.--	
	15.120.--
248.175.--	234.225.--

Übertrag:

VI. Nachfolgelasten:

1. Verwaltungseinrichtungen, nämlich
2. Schulische Einrichtungen (z. B. Erweiterung der Volksschule), nämlich:
Folgekosten durch Schenkung gedeckt
3. Einrichtungen für die Jugend (z. B. Erweiterung des Kindergartens oder des Sportplatzes), nämlich
- 4.
- 5.
- 6.

Summary:

[illegible]

Der Gemeinde / Stadt / Dem Markt entstehen also durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme

13.950.- Df

Kosten in voraussichtlicher Höhe (Kosten abzüglich Einnahmen) von

8.000.- (b)

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

Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:

Finanzierung erfolgt durch Steuern und Abgaben

G. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

1. Die Planung läßt folgende Auswirkungen erwarten:

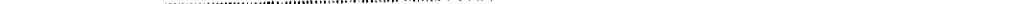
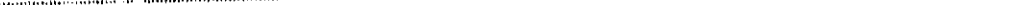
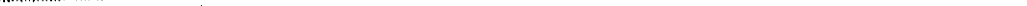
2. Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§ 13a Abs. 3 BBauG) ist daher nicht erforderlich.

oder¹⁾)

~~Nachteilige Auswirkungen aus der Verwirklichung der Planung sollen durch folgende Maßnahmen möglichst vermieden oder gemildert werden:~~

Im übrigen wird ein Sozialplan nach § 13 a Abs. 3 BBauG erstellt; das Verfahren dazu hat folgenden Stand erreicht:

~~2. Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:~~

- a) 
- b) 
- c) 

1) Nichtzutreffendes streichen!

H. Weitere Erläuterungen

(insbesondere zu etwaigen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 6—9, § 9 a BBauG)

zu A) Festsetzungen

1.2 a und b

Nach den planerischen Vorstellungen der Gemeinde würde eine Tankstelle (§ 5 BauNov) bzw. ein landwirtschaftlicher Betrieb, der 1.5 GVE/ha übersteigt, die Maßstäblichkeit dieses Bebauungsplanes sprengen. Außerdem wird von den genannten Betrieben eine erhebliche Störung zu erwarten sein.

1.3 a und b

In Abhängigkeit vom Verkehrsaufkommen, bzw. von der Lärmbelästigung muß im Einzelfall bei Schank- und Speisewirtschaften, Einzelhandelsbetrieben und Betrieben des Beherbergungswesens entschieden werden. Das gleiche gilt auch für nicht störende Gewerbebetriebe.

2.1

Um eine geordnete Entwicklung in der Situierung der Nebenanlagen zu erreichen, werden hierfür die Flächen innerhalb der Baugrenzen festgesetzt.

geänd. 31.1.83
30.9.83
13.2.84

Germering, den 18.5.82

Ort, Tag

Der Entwurfsverfasser

ARCHITEKT
Dipl.-Ing. JOCHEN SÜTFELS
ZWEIGSTR. 6, TEL. 089/8419018
8034 GERMERING / MOHN



Ort, Tag

Alling, 18.5.82

Dienststelle

Gemeinde Alling

Ober-/Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 2 a Abs. 6 BBauG vom

27. FEB. 1984

mit 2. APR. 1984 in der Gemeinde Alling

öffentlich ausgef



Ort, Tag

Alling, 12. APR. 1984

Ober-/Bürgermeister