

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. der Gemeinde /~~Stadt~~ Weilach
vom 28. 05. 19 73 für das Gebiet "Weilach - West"

umfassend die Grundstücke 138/T-137/T-694/3/T-694/T-139/T-140/T-141/T-141/T-373/4/T-373/2/
142-370/2/T-143-144-145-146-147-363/T-364/T-365/T-366/T-367/T-368/T-

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

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 folgen-
den Stand erreicht:

oder*)

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

oder*)

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

Der Bebauungsplan reicht aus um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

1. Das Gebiet liegt 100 m — ~~nördlich~~ — ~~nördlich~~ — westlich — ~~südlich~~ — des Ortskerns von Weilach

Es grenzt an ~~das Baugebiet~~ — ~~das Baugebiet~~ — die bestehende Bebauung an

Es hat eine Größe von 2.700 ha.

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

Bahnhof Schrobenhausen	9.000 m	Volksschule	200 m
Omnibus- Strassenbahn haltestelle	150 m	Versorgungsläden	200 m
Kath. Kirche	200 m		m

3. Das Gelände ist eben — ~~stark geneigt~~ — fällt nach osten leicht — ~~stark~~ — ab.

Das Grundwasser liegt ca. 3 m unter Gelände.

4. Der Boden besteht aus 30 cm Humus, anschl. sandiger Lehmboden
(Beschreibung der Untergrundverhältnisse)

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

./.

*) Nichtzutreffendes streichen!



5. Es ist noch keine ~~bestimmte~~ Bebauung vorhanden:

.....

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 (§ 4 BauNOV)	2.700 ha	wie vor!
.....
.....
.....

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

3 2-geschossige Wohngebäude mit ca. 6 Wohnungen

20 1-geschossige Wohngebäude mit ca. 20 Wohnungen

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

46 Garagen und -.- PKW-Stellplätze.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 6 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.
Dann werden ca. 90 Einwohner mit ca. 30 Volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

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

umfaßt	<u>1.930</u> ha (1)	
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen	<u>0.770</u> ha (2)	
Somit umfaßt das Bruttowohnbauland (= Summe aus (1) und (2))		<u>2.700</u> ha (3)
Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen		<u>-.-</u> ha (4)
Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen		<u>-.-</u> ha (5)
Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche (= Summe aus (3), (4) und (5))		<u>2.700</u> ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf

das Bruttowohnbauland (3)	<u>100</u> %
die örtlichen Grün- und Freiflächen (4)	<u>-</u> %
die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5)	<u>-</u> %
	<u>100</u> %

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf

das Nettowohnbauland (1)	<u>71.5</u> %
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2)	<u>28.5</u> %
	<u>100</u> %

d) Es ergibt sich eine

Bruttowohnungsdichte von 9.6 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland

Nettowohnungsdichte von 13.5 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) —~~ ~~mit~~ im gesamten Baugebiet ~~— im folgenden Teil des Baugebietes~~ notwendig:

E. Erschließung

1. Das Baugebiet erhält über die best. Siedlungs- Straße und die best. Orts- Straße Anschluß an das bestehende Wegenetz.
2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden ~~— XXXXX Wege~~ in folgenden Teilabschnitten hergestellt:
 1. Unterbau und bituminöse Tragschicht
 2. Gehwege und Verschleißschicht
3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die ~~XXXXXX~~ ~~XXXXXX~~ geplante — zentrale Wasserversorgungsanlage der ~~Gemeinde~~ ~~Stadt~~ Beinberggruppe — des Verbandes
Der Anschluß ist sofort — etwa ab — möglich.
4. Die Abwässer werden abgeleitet durch
— Anschluß an die vorhandene ~~XXXXXX~~ ~~XXXXXX~~ zentrale Kanalisation der Gemeinde / ~~Stadt~~ Weilach — 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 de r Isar - Amperwerke AG
6. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch Müllabfuhr
7. Die Erschließung erfolgt vollständig — in folgenden Teilen — durch die Gemeinde / ~~Stadt~~ Weilach
Sie wird in folgenden Teilen durch Vertrag auf
übertragen: -/-

F. Überschlägig ermittelte Kosten

I. Für die Wasserversorgung

1. Herstellungskosten:

- a) 720 lfm neuer Hauptstrang à 80.-- DM
- b) 170 lfm Anschlußleitungen à 50.-- DM
- c) Änderung — Erweiterung — der Wasserversorgungsanlage durch folgende Maßnahmen:
- d)
- e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß 2.700.-- DM ergibt bei 24 Anschlüssen
- f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich

Kosten DM	Einnahmen DM
57.600.--	
8.500.--	
	64.800.--
66.100.--	64.800.--

Übertrag:

Übertrag:

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

II. Für die Abwasserableitung:

1. Herstellungskosten:

a) 700 lfm neuer Hauptsammler à 170.-- DM

b) 170 lfm Anschlußleitungen à 60.-- DM

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

.....
.....

d)

e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß 5.400.-- DM, ergibt bei 24 Anschlüssen

f) Sonstige Leistungen der Anschließer, 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 3.500 qm à 20.-- DM

b) Folgende Maßnahmen für Freilegung:

c) Herstellung der Fahrbahnen

700 lfm in 6.00 m Breite à 280.-- DM

..... lfm in m Breite à DM

..... lfm in m Breite à DM

d) Herstellung der Gehbahnen

1400 lfm in 1.25 m Breite à 50.-- DM

..... lfm in m Breite à DM

d) Beleuchtung: 12 Einheiten à 2.000.-- DM

e) Straßenentwässerung lfm à 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. DM

Übertrag:

Kosten DM	Einnahmen DM
66.100.--	64.800.--
119.000.--	
10.200.--	
	129.600.--
70.000.--	
196.000.--	
70.000.--	
24.000.--	
	324.000.--
555.300.--	518.400.--

G. Weitere Erläuterungen

Pfaffenhofen, den 8. 11. 1976

Der Entwurfsverfasser



Weilach, den 23. 11. 1976

Gemeinde Weilach
(Stadt — Markt/ — Gemeinde)


1. Ober-/Bürgermeister