

Landratsamt  
Mühlhof a. Inn  
Einge. 29. APR. 1977  
Nr. ....

# Begründung

Einge. 13. MAI 1976  
Nr. ....

zum Bebauungsplan ~~XXX~~ Stadl ..... der Gemeinde ~~XStadl~~ Unterreit  
vom 31.10. 1974 für das Gebiet Stadl

umfassend die Grundstücke Plan-Nr. 602, 607, 647, 648, 649, 617

Entwurfsverfasser: -- Georg A. Hajek, Architekt, 8091 Haiden 31 --

## 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): Nur Baulückenschließung und Ortsabrundung für den Eigenbedarf der Gemeinde

## B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

1. Das Gebiet liegt ..... m — nördlich — südlich — westlich — östlich — des Ortskerns von Stadl

Es grenzt an das Baugebiet ~~XXXXXX~~ Ortskern Stadl

Es hat eine Größe von 1,44 ha.

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

Bahnhof . . . . .	1.500 m	Volksschule . . . . .	1.500 m
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle im Ort	m	Versorgungsläden . . . . .	300 m
Kirche: 1.500 m			

3. Das Gelände ist eben — ~~XXXXXX~~ ~~XXXXXX~~

Das Grundwasser liegt ca. 70 m unter Gelände.

4. Der Boden besteht aus Kiesterrasse  
(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: Ortskern Stadt und Wohngebäude  
auf Fl.Nr. 647 (Englert), Wohngeb. Hupfauer, Benk-  
hauser, Hinmüller, Brandmeier, Linner, Franzler Huber und Fischer

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)
<u>reines Wohngebiet</u>		
.....	.....	.....
.....	.....	.....
.....	.....	.....
.....	.....	.....

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

15 erd-geschossige Wohngebäude mit ca. 15 Wohnungen  
 .....-geschossige Wohngebäude mit ca. .... Wohnungen  
 .....-geschossige Wohngebäude mit ca. .... Wohnungen

15 Garagen und ..... 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. 30 Volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

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

umfaßt	.....	<u>1,22</u> ha (1)
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen	.....	<u>0,22</u> ha (2)
Somit umfaßt das Bruttowohnbauland (= Summe aus (1) und (2))	.....	<u>1,44</u> 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))	.....	<u>1,44</u> ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf

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

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf

das Nettowohnbauland (1)	.....	<u>84,7</u> %
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2)	.....	<u>15,3</u> %
		100 %

d) Es ergibt sich eine

Bruttowohnungsdichte von 10,87 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland  
 Nettowohnungsdichte von 12,30 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

- Das Baugebiet erhält über die Staats- Straße und die Gemeinde- Straße Anschluß an das bestehende Wegenetz.
- Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden — in einem Zuge — in folgenden Teilabschnitten — hergestellt: 1. Teilabschnitt Siedlungsstraße  
2. Teilabschnitt Anschluß an die Staatsstraße
- Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene — im Bau befindliche — geplante — zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde / Stadt — des Wasserbeschaffungs- Verbandes Wang  
Der Anschluß ist ~~xxxxxx~~ erstellt. — ~~xxxxxx~~
- Die Abwässer werden abgeleitet durch  
— Anschluß an die vorhandene — im Bau befindliche — geplante — zentrale Kanalisation der Gemeinde / Stadt  
— des — Verbandes —  
Der Anschluß ist sofort — etwa ab — möglich.  
— folgende für das Baugebiet geplante Sammelentwässerungsanlage: —  
— Einzelkläranlagen und Versitzgruben nach DIN 4261
- Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke
- Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch gdl. Müllabfuhr
- Die Erschließung erfolgt vollständig — ~~in folgenden Teilen~~ — durch die Gemeinde ~~Stadt~~ Unterreit.  
Sie wird in folgenden Teilen durch Vertrag auf —  
übertragen: —

### F. Überschlägig ermittelte Kosten

#### I. Für die Wasserversorgung

##### 1. Herstellungskosten:

- 230 lfm neuer Hauptstrang à ..... DM
- 120 lfm Anschlußleitungen à ..... DM
- Anderung — Erweiterung — der Wasserversorgungsanlage durch folgende Maßnahmen: .....
- .....
- Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß 1.800 ..... DM ergibt bei 9 Anschlüssen
- Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich .....

Kosten DM	Einnahmen DM
16.200	
	16.200
16.200	16.200

Übertrag:



Übertrag:

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

**1. Herstellungskosten**

- a) Grunderwerb für ..... qm à ..... DM . . .
- b) Folgende Maßnahmen für Freilegung: .....
- .....
- c) Anlage der Parkflächen ..... qm à ..... DM . . .
- d) Anlage der Grünanlagen ..... qm à ..... DM . . .
- e) Erschließungsbeitrag (.....% 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. Architektenleistungen und Gebühren, ..... 4.000
- 2. Vermessung und Abmarkung .....
- 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. ....

Kosten DM	Einnahmen DM
77.200	71.100
4.000	
81.200	71.100

Summe:

Der Gemeinde / Stadt entstehen also durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme Kosten in voraussichtlicher Höhe (Kosten abzüglich Einnahmen) von ..... 10.100 ..... DM  
dazu jährliche Unterhaltungskosten (Ziff. I. 2, II. 2, II. 2, und IV. 2) von ..... 7 ..... DM

G. Weitere Erläuterungen

20.9.1976

....., den .....

Unterreit, den ~~20.9.1976~~

Der Entwurfsverfasser

Gemeinde Unterreit  
(Stadt - Markt - Gemeinde)

.....

*[Handwritten Signature]*  
.....  
le Oberbürgermeister