Begründung

zum Bebauungsplan Nr. ..... der Gemeinde / ~~Stadt~~ Unterthürheim

vom 5.6. 1975 für das Gebiet "Unterthürheim - Süd"

umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 189/2/T - 189/1/T - 186/T - 185/T - 183/T - 197 - 153/1/T - 253/2 - 210 - 198 - 201 - 199 - 202/T - 201/2 - 200/T - 201/1/T

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

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): Der Bebauungsplan reicht aus um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

1. Das Gebiet liegt 400 m — ~~nördlich~~ — <u>südlich</u> — ~~westlich~~ — ~~östlich~~ — des Ortskerns von Unterthürheim

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

   Es hat eine Größe von 2,61 ha.

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

Bahnhof Butterwiesen	1700 m	Volksschule Pfaffenhofen	2000 m
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle	400 m	Versorgungsläden	300 m
kath. Kirche:	1000 m		m

3. Das Gelände <u>ist eben — ist hügelig</u> — fällt nach Osten <u>leicht — stark — ab.</u>

   Das Grundwasser liegt ca. 3-6 m unter Gelände.

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

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

   -

*) Nichtzutreffendes streichen!

Boorberg-Vordruck 610/62 — Begründung zum Bebauungsplan
Richard Boorberg Verlag, München

5. Es ist noch keine ~~bereits folgende~~ 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	2.61 ha	wie vor
(§ 4 Bau NVO)		

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

11 1-geschoßige Wohngebäude mit ca. 11 Wohnungen

12 2-geschoßige Wohngebäude mit ca. 19 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.

Es werden ca. 95 Einwohner mit ca. 30 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

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

umfaßt	1,910, ha (1)	
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen . . .	0,600 ha (2)	
Somit umfaßt das **Bruttowohnbauland** (= Summe aus (1) und (2)) .		2,510 ha (3)
Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen		0,100 ha (4)
Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen		– ha (5)
Somit umfaßt die **Bruttowohnbaufläche** (= Summe aus (3), (4) und (5))		2,610 ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf

das Bruttowohnbauland (3)	96 %
die örtlichen Grün- und Freiflächen (4)	4 %
die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5) . . .	– %
	100 %

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf

das Nettowohnbauland (1)	76 %
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2) . .	24 %
	100 %

d) Es ergibt sich eine

Bruttowohnungsdichte von 12 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland

Nettowohnungsdichte von 15,7 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 best. Orts- Straße und die best. Orts- Straße Anschluß an das bestehende Wegenetz.
2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden — in einem Zuge — in folgenden Teilabschnitten — hergestellt: 1. Unterbau und bit. Tragschicht
   2. Verschließschicht und Gehwege
3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene — ~~im Bau befindliche — geplante~~ — zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde / ~~Stadt~~ Unterthürheim
   — 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 Abwasserzweck- Verbandes Untere Zusam
   ..... 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 Lech-Elektrizitätswerke
   .....
6. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch Müllabfuhr
   .....
7. Die Erschließung erfolgt vollständig — in ~~folgenden~~ Teilen — durch die Gemeinde / ~~Stadt~~ Unterthürheim
   Sie wird in folgenden Teilen durch Vertrag auf —
   übertragen: .....
   .....

F. Überschlägig ermittelte Kosten

	Kosten DM	Einnahmen DM
I. Für die Wasserversorgung		
1. Herstellungskosten:		
a) 650 lfm neuer Hauptstrang à 75,-- DM	48 750,--	
b) 160 lfm Anschlußleitungen à 40,-- DM	6 400,--	
c) Änderung — Erweiterung — der Wasserversorgungsanlage durch folgende Maßnahmen:		
d)		
e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß 2400,-- DM ergibt bei 23 Anschlüssen		55 200,--
f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich		
Übertrag:	55 150,--	55 200,--

	Kosten DM	Einnahmen DM
Übertrag:	55 150,--	55 200,--
2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind: jährlich ca. ..... DM		
II. Für die Abwasserableitung:		
1. Herstellungskosten:		
a) 270 lfm neuer Hauptsammler à 160,-- DM	43 200,--	
b) 150 lfm Anschlußleitungen à 45,-- DM	6 750,--	
c) Änderung — Erweiterung — der zentralen Anlage (Kläranlage) durch folgende Maßnahmen:		
d)		
e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß 2 200,-- DM, ergibt bei 23 Anschlüssen		50 600,--
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 ..... qm à ..... DM . . .		
b) Folgende Maßnahmen für Freilegung:		
c) Herstellung der Fahrbahnen		
175 lfm in 7,00 m Breite à 240,-- DM . . .	42 000,--	
480 lfm in 6,00 m Breite à 220,-- DM . . .	105 600,--	
..... lfm in ..... m Breite à ..... DM . . .		
d) Herstellung der Gehbahnen		
200 lfm in 2,00 m Breite à 50,-- DM . . .	10 000,--	
480 lfm in 1,50 m Breite à 40,-- DM . . .	19 200,--	
d) Beleuchtung: 8 Einheiten à 2000,-- DM . . .	16 000,--	
e) Straßenentwässerung enth. lfm à ..... DM . . .		
f) Erschließungsbeitrag (90 % der unter a) — f) genannten Kosten)		173 520,--
g) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich:		
2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind: jährlich ca. ..... DM		
Übertrag:	297 900,--	279 320,--

	Kosten DM	Einnahmen DM
Übertrag:	297 900,--	279 320,--
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 1000 ..... qm à 4,-- ..... DM . . .	4 000,--	
e) Erschließungsbeitrag (90 % der unter a) — d) genannten Kosten)		3 600,--
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:	301 900,--	282 920,--

Der Gemeinde / Stadt entstehen also durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme Kosten in voraussichtlicher Höhe (Kosten abzüglich Einnahmen) von . . 18 980,-- DM

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

G. Weitere Erläuterungen

Pfaffenhofen, den 5. 6. 1975

ING. - BÜRO K. WIPFLER
8068 PFAFFENHOFEN / ULM
HOHENWARTER STRASSE 144
TEL. 08441/880

Der Entwurfsverfasser

iA.

Unterthürheim, den 14. 12. 1975

Gemeinde Unterthürheim
(Stadt — Markt — Gemeinde)

Ober-/Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 6 BBauG vom 14.12.1975
mit 19.1.1976 in Unterthürheim
öffentlich ausgelegt.

Gemeinde
8851 Thürheim, den 5.2.1976

Maier

Ober-/Bürgermeister