

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. der Gemeinde / ~~xxx~~ **Lauterbach**
vom **24. 04.** 19. **73** für das Gebiet **Lauterbach-Süd**

umfassend die Grundstücke Fl.Nr. **1839/21, 1839/24, 1839/26, 162**

Entwurfsverfasser: **Ing.-Büro K.Wipfler, 8068 Pfaffenhofen/Ilm, 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 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):

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

1. Das Gebiet liegt **300** m ~~xxxxx~~ — nördlich — südlich — westlich — östlich — des Ortskerns von **Lauterbach**
Es grenzt an ~~xxxxx~~ **die bestehende Bebauung an**

Es hat eine Größe von **6,38** ha.

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

Bahnhof	600 m	Volksschule	500 m
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle	300 m	Versorgungsläden	300 m
kath. Kirche:	200 m		

3. Das Gelände ist ~~xxxxx~~ — ist hügelig — fällt nach **Norden** leicht ~~xxx~~ — ab.

Das Grundwasser liegt ca. **4 - 5** m unter Gelände.

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

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

*) Nichtzutreffendes streichen!

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

.....

Es ist kein ~~Bestand~~ ~~Bestand~~ — 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 BauNVO)	6,38 ha	1839/21, 1839/24, 1839/26, 162.

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

17 **2**-geschoßige Wohngebäude mit ca. **30** Wohnungen
37 **1**-geschoßige Wohngebäude mit ca. **40** Wohnungen
-- **-**-geschoßige Wohngebäude mit ca. **--** Wohnungen

108 Garagen und **10** PKW-Stellplätze.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von **8** Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.
 Dann werden ca. **260** Einwohner mit ca. **60** volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

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

umfaßt	4.660 ha (1)	
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen	1.230 ha (2)	
Somit umfaßt das Bruttowohnbauland (= Summe aus (1) und (2))		5.890 ha (3)
Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen		0.490 ha (4)
Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen		-.--- ha (5)
Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche (= Summe aus (3), (4) und (5))		6.380 ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf

das Bruttowohnbauland (3)	92 %
die örtlichen Grün- und Freiflächen (4)	8 %
die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5)	--- %
	100 %

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf

das Nettowohnbauland (1)	79 %
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2)	21 %
	100 %

d) Es ergibt sich eine

Bruttowohnungsdichte von **11,9** Wohnungen je ha Bruttowohnbauland

Nettowohnungsdichte von **15** Wohnungen je ha Nettowohnbauland.

Übertrag:

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

II. Für die Abwasserableitung:

1. Herstellungskosten:

a) **1.000** lfm neuer Hauptsammler à **150,--** DM

b) **300** lfm Anschlußleitungen à **50** DM

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

.....

d)

e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß **3.000,--** DM, ergibt bei **54** 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 ----- qm à -----,-- DM

b) Folgende Maßnahmen für Freilegung:

c) Herstellung der Fahrbahnen
1.200 lfm in **6,0** m Breite à **200,--** DM
 lfm in m Breite à DM
 lfm in m Breite à DM

d) Herstellung der Gehbahnen
1.200 lfm in **1,50** m Breite à **40,--** DM
 lfm in m Breite à DM

d) Beleuchtung: **16** 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
81 600,--	81 000,--
150 000,--	
15 000,--	
	162 000,--
240 000,--	
48 000,--	
32 000,--	
	288 000,--
566 600,--	531 000,--

Übertrag:

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

1. Herstellungskosten
 - a) Grunderwerb für qm à DM **5 000 5,--**
 - b) Folgende Maßnahmen für Freilegung:
 - c) Anlage der Parkflächen **5 000** qm à **2,--** DM **10 000,--**
 - d) Anlage der Grünanlagen qm à DM
 - e) Erschließungsbeitrag (**10** % der unter a) — d) genannten Kosten) **3 500,--**
 - 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 **ausreichend vorhanden**
2. Schulische Einrichtungen (z. B. Erweiterung der Volksschule), nämlich: **ausreichend vorhanden**
3. Einrichtungen für die Jugend (z. B. Erweiterung des Kindergartens oder des Sportplatzes), nämlich **ausreichend vorhanden**
4.
5.
6.

Summe:

Kosten DM	Einnahmen DM
566 600,--	531 000,--
25 000,--	
10 000,--	
	3 500,--
601 600,--	534 500,--

Der Gemeinde ~~Kosten~~ entstehen also durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme Kosten in voraussichtlicher Höhe (Kosten abzüglich Einnahmen) von **67 100,--** DM
 dazu jährliche Unterhaltungskosten (Ziff. I. 2, II. 2, II. 2, und IV. 2) von DM

G. Weitere Erläuterungen

Pfaffenhofen/Ilm, den 24.04.1973

Der Entwurfsverfasser
BAUING. BÜRO ING. K. WIPFLER
Arch., Tief-, Industrie- u. Bauüberwachung
1068 Pfaffenhofen/Ilm-Hohenwörderstr. 14
Telefon 08441/880

Lauterbach, den 1.8.1973



(Stadt / Markt / Gemeinde)

Ober-Bürgermeister