

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

" Obere Wiesen "

S T A D T P F A F F E N H O F E N A . D . I L M

Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm

Regierungsbezirk Oberbayern

I. Lage

Die Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm liegt im gleichnamigen Landkreis. Der eingemeindete Ortsteil Niederscheyern schließt in südwestlicher Richtung Übergangslos an. Durch die neue Ortsumgehung (Westtangente) ist Niederscheyern verkehrsgünstig zu erreichen.

II. Baugebietsausweisung

Die Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan mit Genehmigungsbescheid vom 15.07.1982. Er wurde bisher zweimal geändert und ergänzt (22.07. und 12.10.1983).

Das im vorliegenden Bebauungsplan behandelte Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

III. Hinweise zur Planung und Planungsziel

Das Gebiet liegt nordwestlich der Niederscheyerer Str. und südwestlich der Westtangente im Ortsteil Niederscheyern. Bereits bebaute Grundstücke entlang der Niederscheyerer Str. sind in dem Bebauungsplan miteinbezogen.

Die Erschließung erfolgt über die Niederscheyerer Straße. Vorgesehen ist eine parallel zur Niederscheyerer Straße verlaufende Straße, die am östlichen Ende den Verkehr über einen kreisförmigen Platz zurückführt. Es sollen 2 Anbindungen für den Straßenverkehr und ein Fußweg an die Niederscheyerer Str. entstehen. Eine Anbindung in nordwestlicher Richtung ist derzeit für den landwirtschaftlichen Verkehr vorgesehen, der jedoch für eine eventuelle spätere Erweiterung des Baugebietes genutzt werden kann.

Das gesamte Bauland ist als Dorfgebiet gemäß § 5 Bau-nutzungsverordnung (Bau NVO) ausgewiesen. Da entlang der Niederscheyerer Str. die Grundstücke fast vollständig mit zwei - bzw. dreigeschoßigen Hanghäusern bebaut sind, wurden diese Geschößzahlen bei der Überplanung als Höchstgrenze beibehalten. Die Bebauung der mittleren Häuserzeile wurde mit 2 Vollgeschoßen und als Abrundung des Baugebietes die äußerste Häuserzeile auf 1 Vollgeschoß festgesetzt. Bei allen Geschößfestsetzungen ist ein Dachausbau möglich.

Zur Einbindung in die umgebende Landschaft ist im Bebauungsplan ein 5 m breiter, mit einheimischen Gehölz zu bepflanzender Grünstreifen auf Privatgrund festgesetzt.

Um einen dorfähnlichen Charakter des Baugebietes zu erzielen und ein streng eingegrenztes Siedlungsbild zu vermeiden wurden zum Teil die Einfriedungen bis zur Hausflucht zurückgesetzt.

Die Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm beabsichtigt mit dieser Planung, da sich die Grundstücke zum großen Teil in ihrem Besitz befinden, wirtschaftlich günstige Grundstücke, in unmittelbarer Nähe des Ortsmittelpunktes, sinnvoll zu erschließen.

IV. Gelände- und Bodenverhältnisse

Das Baugebiet liegt an der Sohle des Geroldsbachtals, das mehrmals im Jahr leicht überschwemmt wird. Dies macht eine Straßenhöhe von 1,00 m über dem bestehenden Gelände und eine Auffüllung der Baugrundstücke auf das Straßenniveau erforderlich.

Der Untergrund besteht aus ca. 1,50 m Moorboden, darunter locker gelagerter, sandiger Kies. Bei der Gründung wird höchstwahrscheinlich Grundwasser anzutreffen sein.

V. Straßenbau

Das Baugebiet liegt nordwestlich der Niederscheyerer Str. und ist an 2 Stellen an diese angeschlossen und südwestlich der Westtangente, an die keine Zugänge und Zufahrten zulässig sind.

Ein Sichtdreieck ist im Bebauungsplan eingetragen.

VI. Wasserwirtschaft

a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch die vorhandene Versorgungsanlage der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm sichergestellt.

b) Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird an die zentrale Kanalisation der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm angeschlossen.

VII. Müllbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle ist durch die Müllabfuhr des Landkreises Pfaffenhofen a.d. Ilm sichergestellt.

VIII. Energieversorgung

- a) Die Stromversorgung ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke gesichert. Die erforderlichen Trafostationen müssen im Zuge des Verfahrens nach § 2 Abs. 5 BBauG vom Energieträger noch festgelegt werden.
- b) Die Möglichkeit des Anschlusses an das Gasversorgungsnetz der Erdgas-Südbayern AG ist im Zuge des Verfahrens nach § 2 Abs. 5 BBauG vom Energieträger zu prüfen.

IX. Künftige Festsetzungen

siehe hierzu Festsetzungen, zeichnerische Festsetzungen und Hinweise im Anhang der Bebauungsplanzeichnung

X. Ermittlung der Brutto- und Nettobaufläche

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches = 25.200 qm
(Bruttobaufläche)

abzüglich vorhandene und geplante Straßen und Wege. = 2.950 qm

Öffentliche Grundflächen = 1.570 qm

Nettobaufläche = 20.680 qm

XI. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten nach dem Bundesbaugesetz.

Neue Straßen:

6,0 m Straße	325 m	560.--/lfm	182.000.--	1.950 m ²
4,0 m Straße	26 m	400.--/lfm	10.400.--	104 m ²
1,5 m Gehsteig	275 m	80.--/lfm	22.000.--	413 m ²
2,0 m Gehweg	50 m	100.--/lfm	5.000.--	100 m ²

Vorhandene Straße neu asphaltieren

5,0 m Straße	76 m	180.--/lfm	13.600.--	380 m ²
			<hr/>	
			DM 233.000.--	2.947 m ²

Zusätzliche Auffüllungen für Straßen u. Erdwall

ca. 7.400 cbm à 30.-- DM DM 222.000.--

Bepflanzung der Grünflächen u. des Erdwalls
u. Einrichten des Kinderspielplatzes

ca. 1.870 m² à 25.-- DM DM 47.000.--

Spielgeräte DM 8.000.--

Erschließungskosten : = DM 510.000.--

XII. Voraussichtliche Kosten der Wasserversorgung für die geplante Bebauung.

Die Anschlußkosten werden nach der Wassersatzung der Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm berechnet.

XIII. Voraussichtliche Kosten der Abwasserbeseitigung für die geplante Bebauung.

Die Anschlußkosten werden nach der Abwassersatzung der Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm berechnet.


XIV. Finanzierung der Erschließungskosten

Die erforderlichen Mittel zur Finanzierung der Erschließungsmaßnahme sind durch den Haushaltsplan der Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm gedeckt.

Pfaffenhofen a.d.Ilm
den 15. März 1985

Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm
den 03.02.1986

ARCHITEKT B D B
DIPL.-ING. (FH) ZOLTÁN KISS
MÜNCHENER STRASSE TEL. 08441/9862
8068 PFAFFENHOFEN / ILM
.....
- Architekturbüro -
Zoltan Kiss


.....
Hobmeier, 1. Bürgermeister

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 52 der ~~Gemeinde~~ Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm
vom 15. März 1985 für das Gebiet "Obere Wiesen" Gemarkung Niederscheuern

umfassend die Grundstücke nordwestlich der Niederscheyerer Straße und
südwestlich der Westtangente

Entwurfsverfasser: Architekturbüro Zoltan Kiss, Münchener Str. 3
8068 Pfaffenhofen/Ilm 1

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan — ~~dem übergeleiteten Wirtschaftsplan~~ — vom 15.07.1982 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): -----

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

1. Das Gebiet liegt ca. 150 m — nördlich — ~~südlich~~ — westlich — ~~östlich~~ — ~~des Ortskerns von~~ der Kirche von Niederscheuern
Es grenzt an das Baugebiet — ~~das Baugebiet~~ —

Es hat eine Größe von ca. 2,52 ha.

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

Bahnhof	2000 m	Volksschule	1500 m
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle	---	Versorgungsläden	im Baugebiet m
Kirche	150 m		m

3. Das Gelände ist eben — ~~stark hügelig~~ — fällt nach Norden leicht — ~~stark~~ — ab.

Das Grundwasser liegt ca. 1,50 m unter Gelände.

4. Der Boden besteht aus 1,5 m Moor, sandiger Kies
(Beschreibung der Untergrundverhältnisse)

Es sind keine — folgende — Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich:
muß im Einzelfall geprüft werden.

*) Nichtzutreffendes streichen!

5. Es ist ~~nicht~~ ~~vorhanden~~ — bereits folgende — Bebauung vorhanden: entlang der Niederscheyerer Str.
überwiegen zwei - bzw. dreigeschossige Hanghäuser

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)
Dorfgebiet	2,52	36,36/1, 74/T*, 74/1, 74/2, 74/4, 74/5, 74/6, 74/7, 74/8, 75/T*, 78/T*, 78/1, 70/2* 74/9*

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

(Nur auszufüllen, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes ins Einzelne gehende Angaben zulassen!)

10 1-geschoßige Wohngebäude mit ca. 15 Wohnungen
13 2-geschoßige Wohngebäude mit ca. 20 Wohnungen
7 2/3-geschoßige Wohngebäude mit ca. 21 Wohnungen

56 Garagen und 56 PKW-Stellplätze.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 4-5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.
 Dann werden ca. 160 Einwohner mit ca. 25 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

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

umfaßt	<u>2,068</u> ha (1)	
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen	<u>0,295</u> ha (2)	
Somit umfaßt das Bruttowohnbauland (= Summe aus (1) und (2))		<u>2,363</u> ha (3)
Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen		<u>0,157</u> ha (4)
Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen		<u>-</u> ha (5)
Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche (= Summe aus (3), (4) und (5))		<u>2,520</u> ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf

das Bruttowohnbauland (3)	<u>94</u> %
die örtlichen Grün- und Freiflächen (4)	<u>6</u> %
die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5)	<u>-</u> %
	<u>100</u> %

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf

das Nettowohnbauland (1)	<u>87,5</u> %
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2)	<u>12,5</u> %
	<u>100</u> %

d) Es ergibt sich eine

Bruttowohnungsdichte von 23,5 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland
 Nettowohnungsdichte von 27 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) — ~~im Grenzregelung (§§ 80 ff BBauG)~~ — nicht — im gesamten Baugebiet — ~~in folgenden Teilen des Baugebiets~~ — notwendig:

E. Erschließung

1. Das Baugebiet erhält über die Niederscheyerer Straße und die Straße Anschluß an das bestehende Wegenetz.
2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden — in einem Zuge — ~~in folgenden Teilabschnitten~~ — hergestellt: zum Teil sind die Erschließungsstraßen schon hergestellt.
3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene — ~~im Bau befindliche / geplante~~ — zentrale Wasserversorgungsanlage der ~~Gemeinde~~ / Stadt Pfaffenhofen/Ilm — des Verbandes Der Anschluß ist sofort — ~~ab~~ ab 1986 — möglich.
4. Die Abwässer werden abgeleitet durch — Anschluß an die vorhandene — ~~im Bau befindliche / geplante~~ — zentrale Kanalisation der ~~Gemeinde~~ / Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm — ~~des~~ Verbandes Der Anschluß ist sofort — etwa ab 1986 — möglich. — folgende für das Baugebiet geplante Sammelentwässerungsanlage:

— Einzelkläranlagen und Versitzgruben nach DIN 4261
5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke Pfaffenhofen a.d. Ilm
6. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Pfaffenhofen a.d. Ilm
7. Die Erschließung erfolgt vollständig — ~~in folgenden Teilen~~ — durch die ~~Gemeinde~~ / Stadt Pfaffenhofen/Ilm Sie wird in folgenden Teilen durch Vertrag auf übertragen:

F. Überschlägig ermittelte Kosten

I. Für die Wasserversorgung

1. Herstellungskosten:

- a) 260 lfm neuer Hauptstrang à 145.-- DM
- b) 220 lfm Anschlußleitungen à 35.-- DM
- c) Änderung — Erweiterung — der Wasserversorgungsanlage durch folgende Maßnahmen: nicht erforderlich
- d)
- e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß ca. 3.500.-- DM ergibt bei 20 Anschlüssen
- f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich Anschlußleitungen

Kosten DM	Einnahmen DM
37.700.--	
7.700.--	
	70.000.--
	7.700.--
45.400.--	77.700.--

Übertrag:

Übertrag:

2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:
 jährlich ca. 3.000.-- DM

II. Für die Abwasserableitung:

1. Herstellungskosten:

a) 260 lfm neuer Hauptsammler à 310.-- DM

b) 220 lfm Anschlußleitungen à 65.-- DM

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

d)

e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß ca. 7.500.-- DM, ergibt bei 20 Anschlüssen

f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich
Hausanschlußleitungen

2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:
 jährlich ca. 2.000.-- DM

III. Für Straßen, Wege und Plätze:

1. Herstellungskosten

a) Grunderwerb für 2.567 qm à 100.-- DM

b) Folgende Maßnahmen für Freilegung:

c) Herstellung der Fahrbahnen

325 lfm in 6,0 m Breite à 560.-- DM

26 lfm in 4,0 m Breite à 400.-- DM

76 lfm in 5,0 m Breite à 180.-- DM

Zusätzliche Auffüllungen 90.000.--

d) Herstellung der Gehbahnen

275 lfm in 1,5 m Breite à 80.-- DM

50 lfm in 2,0 m Breite à 100.-- DM

d) Beleuchtung: 8 Einheiten à 2.200.-- 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. 3.000.-- DM

Übertrag:

Kosten DM	Einnahmen DM
45.400.-	77.700.-
80.600.-	
14.300.-	
	150.000.-
	14.300.-
	537.570.-
737.600.-	779.570.-

Übertrag:

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

1. Herstellungskosten

- a) Grunderwerb für 1.870 qm à 100.-- DM . . .
- b) Folgende Maßnahmen für Freilegung:
Auffüllungen, Erdwall
- c) Anlage der Parkflächen qm à DM . . .
- d) Anlage der Grünanlagen 1.870 qm à 25.-- 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. 3.000.-- DM

V. Sonstige Kosten:

- 1. Planung und Vermessung
- 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
Neuanlegung eines Kinderspielplatzes
- 4.
- 5.
- 6.

Kosten DM	Einnahmen DM
737.600.-	779.570.-
187.000.-	
132.000.-	
47.000.-	
	329.400.-
30.000.-	
8.000.-	
1.141.600.-	1.108.970.-

Summe:

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

32.630.-- DM
11.000.-- DM

G. Weitere Erläuterungen



Pfaffenhofen/Ilm, den 15. März 1985

Pfaffenhofen/Ilm, den 03.02.1986

Der Entwurfsverfasser
ARCHITEKT BDB
DIPL.-ING. (FH) ZOLTÁN KISS
MÜNCHENER STRASSE 3 • TEL. 08441/9862
8068 PFAFFENHOFEN / ILM

Pfaffenhofen a.d. Ilm
(Stadt — Markt — Gemeinde)
Ober-/Bürgermeister