

Original

B E G R Ü N D U N G

zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Bachmehring Nr.1

Umfassend die Grundstücke Fl.Nr.:

190/7 - 190/8 - 190/9 - 190/10 - 190/11 - 190/12 - 190/13
190/14 - 190/59 - 190/74 - 190/75 - 190/76 - 190/77* - 190/78
190/80 - 190/90 - 190/91 - 190/93 - 191 - 192 - 193 - 358
(* Teilfläche)

Entwurfsverfasser ist das Architekturbüro Hans Hiebl,
Salzburger Straße 12 b, 8090 Wasserburg a.Inn.

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

1. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan
3. Änderung, Gemeinde Eiselfing vom 7.6.1983 entwickelt.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Durch den Plan sollen für die künftige Bebauung klare
Verhältnisse geschaffen werden.
Der Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden
Wohnbedarfes der Bevölkerung, vor allem der Mitarbeiter
der Firma Huber u. Sohn, Holzverarbeitung, Bachmehring,
nach dem Wohnungsbauerleichterungsgesetz - WoBauErl.G §1-.
Grundstücke werden nur an Betriebsangehörige der Firma
Huber und Sohn abgegeben (Grundstückseigentümer ist die
Firma Huber und Sohn). Der Betrieb "Huber und Sohn" liegt
auf Gemeindegebiet und hat rd. 250 Betriebsangehörige.
Genügend Bewerber sind vorhanden.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:

1. Das Gebiet liegt rd. 400 m nördlich des Ortskernes von
Eiselfing. Es grenzt an das bestehende Baugebiet in
Bachmehring an, ist z.T. bebaut.
Der Geltungsbereich hat eine Größe von rd. 16 010 qm.
2. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und
Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bau-
ungsplanes liegen, beträgt:

Bahnhof	5 km	Volksschule	500 m
Omnibushaltestelle	150 m	Versorgungsläden	500 m
Kirche	400 m		
3. Das Baugebiet ist fast eben.
Grundwasserspiegel nicht bekannt
4. Der Untergrund besteht aus kiesigem Ton.
Es sind keine Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähi-
gen und sicheren Baugrundes erforderlich.
5. Es ist eine teilweise Bebauung vorhanden
6. Es ist kein Baumbestand vorhanden

C. Geplante bauliche Nutzung:

1. Art der baulichen Nutzung:
Nach §§ 1 ff BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA),
mit einer Bruttofläche von 16.01 ha.
2. Im Baugebiet sind vorgesehen:
18-2-geschoßige Wohngebäude mit 18 Wohnungen
als Doppelhaushälften und Reihenhäuser.
4 1-geschoßige Wohngebäude mit 4 Wohnungen, als
Einzelhäuser mit ausgebautem Dachgeschoß.
26 Gärten
3. Es ist damit zu rechnen, daß das Baugebiet innerhalb
von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes
bebaut wird.
Dann werden ca. 50 Einwohner ca. 8 volksschulpflich-
tige Kinder in dem Gebiet wohnen.
4. a. Das Nettowohnbauland umfasst: 11.229 ha
Die Verkehrsfläche für die in-
nere Erschließung umfasst: 1.303 ha
Somit umfasst das Bruttowohnbauland: 12.532 ha
Die örtl. Grün- u. Freiflächen umfassen (Bach) 0.262 ha
die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen 3.216 ha
(Kinderspielfeld)
Somit umfasst die Bruttowohnbaufläche: 16.010 ha
- b. Von der Bruttowohnbaufläche entfallen demnach
auf das Bruttowohnbauland 78.3 %
auf die örtlichen Freiflächen 1.65 %
auf die Flächen für Gemeinbedarfs-
einrichtungen 20.05 %
100.00 %
- c. Vom Bruttowohnbauland entfallen auf:
Das Nettowohnbauland 89.6 %
Die Verkehrsfläche für die innere
Erschließung 10.4 %
100 %
- d. Es ergibt sich eine
Bruttowohnungsdichte von 13 Wohnungen je ha Brutto-
wohnbauland
Nettowohnungsdichte von 19 Wohnungen je ha Netto-
wohnbauland.

D. Bodenordnende Maßnahmen
sind nicht erforderlich

E. Erschließung:

1. Das Baugebiet ist bereits durch die vorhandene Rupertusstraße und durch den Waldweg (=Straße) erschlossen.
2. Die im Baugebiet vorgesehenen Erschließungsstraßen sind z.T. vorhanden (Fichten- und Föhrenweg) oder werden in einem Zuge hergestellt.
3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene, zentrale Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Schonstetter Gruppe. Der Anschluß ist sofort möglich.
4. Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluß an die vorhandene, zentrale Kanalisation der Gemeinde Eiselfing. Der Anschluß ist sofort möglich.
5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke.
6. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Rosenheim.
7. Die Erschließung erfolgt:
Kanalisation und Straße durch die Gemeinde Eiselfing
Wasser durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Gruppe Schonstett
Stromversorgung durch die Isar-Amperwerke.

03. Juni 1991 / 77.01.94

Hiebl, Dipl. Ing., Architekt

Hiebl

Rosenheim, 06. JUNI 1994

Landratsamt

I.A.

Stadler, RAmtm

83549 Eiselfing, den 24. Mai 1994
Gemeinde Eiselfing

[Signature]
Erster Bürgermeister