

# 2. Ausfertigung

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Mosner Feld", Gemeinde Eiselfing, Landkreis  
Rosenheim vom 6.9.1994

umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 218/219 und 245 (jeweils Teilfläche)

Entwurfsverfasser: Ludwig Lax, Architekt, 83549 Alteiselfing  
Hauptstr. 6 Tel. 08071/2049

### A. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

1. Der Bebauungsplan wurde im wesentlichen aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan für den Raum Wasserburg vom 5.8.77 mit Stand der 11. Änderung (genehmigt am 8.2.92) entwickelt. Die Abweichung vom Flächennutzungsplan (breite Ortsrandeingußung im Norden nicht übernommen) beruht darauf, daß die Gemeinde die Absicht hat, das Baugebiet nach Norden um eine Bauparzellentiefe zu erweitern und dann anschließend die Ortsrandeingußung vorzunehmen. Der Flächennutzungsplan wird dahingehend geändert. Da ein dringender Wohnbedarf für einheimische junge Familien besteht, soll der Bebauungsplan noch vor Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden. ( § 1 Abs. 2 BauGB - Maßnahmengesetz).
2. Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek. v. 24.6.74, MABl.S.467) besteht nicht.
3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes :  
Es sollen Bauplätze für Einheimische geschaffen werden. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes will die Gemeinde für die künftige Bebauung klare Richtlinien schaffen.

### B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:

1. Das Baugebiet liegt im Ortsteil Bachmehring und grenzt an die bestehende Siedlung an.
2. Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,9 ha
3. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:

Omnibushaltestelle:	10 m	Volkschule	600 m
Kirche	600 m	Versorgungsläden	600 m
4. Beschreibung der Geländebeziehungen:  
Das Gelände fällt nach Südosten leicht ab.  
Der Grundwasserspiegel liegt mehr als 2,50 m unter Gelände.
5. Der Untergrund besteht aus Lehm und Schluff und ist nicht sickerfähig, so daß das Regenwasser zentral abgeleitet werden muß. In wie weit Maßnahmen für eine Bodenverbesserung notwendig sind, wird sich erst bei Baugrubenaushub zeigen.

6. Es ist noch keine Bebauung vorhanden.
7. Es ist kein Baumbestand vorhanden.
8. Eine 20 - KV - Freileitung der Isar-Amper-Werke AG kreuzt das Baugebiet in einer Höhe von ca. 4-8 m.

C. Geplante bauliche Nutzung:

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

allgemeines Wohngebiet mit ca. 0,9 ha

Es sind 11 zweigeschoßige Wohngebäude mit ca. 18 Wohnungen, 18 Garagen- und 18 PKW-Stellplätzen vorgesehen.

Die Gemeinde hat die Wohneinheiten je Einzelhaus und Doppelhäufte auf max. 2 Wohneinheiten festgesetzt, weil sie glaubt, daß aus ortsplanerischen Gesichtspunkten Mehrfamilienhäuser ausgeschlossen werden sollen.

2. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 2 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird. Dann werden ca. 50 Einwohner mit ca. 15 volkschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

3. Aufgliederung des Baugebietes:

- 3.1. Das Nettowohnbauland (= Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke) umfasst: 0,7234 ha

Die Verkehrsfläche für die Erschließung umfasst: 0,1666 ha

somit umfasst das Bruttowohnbauland 0,8900 ha

Grün- und Freiflächen 0,0100 ha

somit umfasst die Bruttowohnbaufläche: 0,9000 ha

- 3.2. Von der Bruttowohnbaufläche entfallen demnach auf

das Bruttowohnbauland 99 %

die öffentlichen Grün- und Freiflächen 1 %

100 %

- 3.3. Vom Bruttowohnbauland entfallen auf

das Nettowohnbauland 82 %

die Verkehrsflächen für die Erschließung 18 %

100 %

- 3.4. Es ergibt sich eine

Bruttowohnungsdichte von 20 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland

Nettowohnungsdichte von 25 Wohnungen je ha Nettowohnbauland

D. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung nicht notwendig.

D. Erschließung:

1. Das Baugebiet erhält über die Wasserburgerstraße und den Rosenweg Anschluß an das bestehende Wegenetz.
2. Die Straße im Norden bildet auch die Erschließung für die geplante Erweiterung um eine Bauparzellentiefe.
3. Die Wasserversorgung des Gebietes ist sichergestellt durch den 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 zur Kläranlage Wasserburg. Der Anschluß ist sofort möglich.
5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar - Amper - Werke.
6. Die Beseitigung der Abfälle wird durch die zentrale Müllabfuhr des Landkreises Rosenheim sichergestellt.
7. Die Erschließung erfolgt durch die Gemeinde Eiselfing.



Übertrag:

Kosten DM	Einnahmen DM
706 200.-	380 000.-
10 000.-	
396 000.-	
30 000.-	
	218 000.-
10 000.-	
15 000.-	
2 500.-	
	24 750.-
10 000.-	
11 000.-	
1191 700.-	622 750.-

I. Für Straßen, Wege und Plätze:

1. Herstellungskosten

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

b) Folgende Maßnahmen für Freilegung: . . . . .

c) Herstellung der Fahrbahnen

l/m in m Breite à DM . . . . .

l/m in m Breite à DM . . . . .

l/m in m Breite à DM . . . . .

d) Herstellung der Gehbahnen

l/m in m Breite à DM . . . . .

l/m in m Breite à DM . . . . .

d) Beleuchtung: 6 Einheiten à 5000.- DM . . . . .

e) Straßenentwässerung l/m à DM . . . . .

f) Erschließungsbeitrag ( 50 % der unter a) — f) genannten Kosten) für 1. BA

g) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich: . . . . .

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

jährlich ca. DM

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

1. Herstellungskosten

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

b) Folgende Maßnahmen für Freilegung: . . . . .

c) Anlage der Parkflächen 50 qm à 150.- DM . . . . .

d) Anlage der Grünanlagen 50 qm à 50.- DM . . . . .

e) Erschließungsbeitrag ( 90 % 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. Vermessung 10 000.-

2. Planung Bbauungsplan 11 000.-

3. . . . .

4. . . . .

5. . . . .

Übertrag:

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. ....

Übertrag:

Kosten DM	Einnahmen, DM
1191 700.-	622 750.-
Summe:	1191 700.-
	622 750.-

Der Gemeinde / Stadt / Dem Markt entstehen also durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme

Kosten in voraussichtlicher Höhe (Kosten abzüglich Einnahmen) von ..... 568 950.-DM

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

Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:

über Kreditaufnahme

Die Kosten sind eine VorrAusleistung der Gemeinde für die Abgaben, die bei Erweiterung des Baugebietes zu entrichten sind.

G. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung:

1. Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.
2. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes soll alsbald die Ausschreibung erfolgen und die Vergabe der Erschließungsarbeiten.

Eiselfing den 06.09.94..... Alteiselfing den 6.9.94

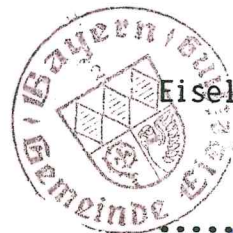
**Gemeinde Eiselfing**

.....  
(Dienststelle)

Der Entwurfsverfasser:

  
.....  
( Der Bürgermeister)

Die Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes vom 06.06.94  
bis 06.07.94 in der Gemeindekanzlei Eiselfing öffentlich ausgelegt.



Eiselfing den 22. Feb. 1995.....

  
.....  
(Der Bürgermeister)

Rosenheim, 01. MRZ. 1995  
Landratsamt

  
Lierbold  
ROI