

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Gebiet liegt 100 m — ~~nördlich~~ — südlich — ~~westlich~~ — östlich — des Ortskerns von Bergham

Es grenzt an das ~~Baugebiet~~ — ~~Baugebiet~~ — bestehende Baugebiet in Bergham an.

Es hat eine Größe von 1,83 ha.

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

Bahnhof	<u>6</u> km	Volksschule	<u>3</u> km
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle	<u>150</u> m	Versorgungsläden	<u>3</u> km
Kirche: <u>3</u> km			

3. Das Gelände ~~von XXXXXXXX XXXXXXXX~~ fällt nach Süden ~~XXXXXX XXXX~~ ab.

Das Grundwasser liegt ca. / m unter Gelände.

4. Der Boden besteht aus _____ (Beschreibung der Untergrundverhältnisse)

Es sind keine ~~XXXXXX~~ Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich:

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

Es ist ~~kein~~ folgender — Baumbestand vorhanden: einzelne alte, teilweise kranke Obstbäume im nordöstlichen Teil des Baugebietes

C. Geplante bauliche Nutzung

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

Art der Nutzung (§§ 1 ff. BauNVO)	Bruttofläche	Fl.-Nr. (die mit *) bezeichneten teilweise)
Dorfgebiet	1,83 ha	

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

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

.....-geschoßige Wohngebäude mit ca. Wohnungen

.....-geschoßige Wohngebäude mit ca. Wohnungen

.....-geschoßige Wohngebäude mit ca. Wohnungen

..... Garagen und PKW-Stellplätze.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

Dann werden ca. 80 Einwohner mit ca. 20 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

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

umfaßt	1,55	ha (1)
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen	0,22	ha (2)
Somit umfaßt das Bruttowohnbauland (= Summe aus (1) und (2))	1,77	ha (3)
Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen	0,06	ha (4)
Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen	0,03	ha (5)
Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche (= Summe aus (3), (4) und (5))	1,83	ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf

das Bruttowohnbauland (3)	96,7%
die örtlichen Grün- und Freiflächen (4)	3,3%
die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5)%
	100 %

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf

das Nettowohnbauland (1)	88%
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2)	12%
	100 %

d) Es ergibt sich eine

Bruttowohnungsdichte von 16 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland
 Nettowohnungsdichte von 18 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 — ~~XXXXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXXXX~~ notwendig:

E. Erschließung

- Das Baugebiet erhält über die Gemeindestr. Straße und die best. Erschließungsstr. Straße
Anschluß an das bestehende Wegenetz. FINr. 2600/2
- Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden — in einem Zuge — ~~XXXXXXXXXXXX~~ her-
gestellt:
- Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene — ~~XXXXXXXXXXXX~~ — zentrale
Wasserversorgungsanlage ~~der Gemeinde / Stadt~~ ~~XXXXXXXXXXXX~~
— des Zweck- Verbandes zur Wasserversorgung der Schonstetter Gruppe
Der Anschluß ist sofort — ~~XXXXXX~~ — möglich.
- Die Abwässer werden abgeleitet durch
— Anschluß an die vorhandene — im Bau befindliche — geplante — zentrale Kanalisation der Gemeinde / Stadt
— des Verbandes
Der Anschluß ist sofort — etwa ab — möglich.
— folgende für das Baugebiet geplante Sammelentwässerungsanlage: Abwasserkanal und Klärbecken
im Osten des Baugebietes
— ~~Einzelkläranlagen und Versitzgruben nach DIN 4261~~
- Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke

6. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch den Landkreis Rosenheim
7. Die Erschließung erfolgt vollständig — in folgenden Teilen — durch die Gemeinde / Stadt
- Sie wird in folgenden Teilen durch Vertrag auf
- übertragen:

F. Überschlägig ermittelte Kosten und Finanzierung

I. Für die Wasserversorgung

1. Herstellungskosten:

- a) lfm neuer Hauptstrang à DM
- b) lfm Anschlußleitungen à DM
- c) Änderung — Erweiterung — der Wasserversorgungsanlage durch folgende Maßnahmen: Anschluß an den Zweckverband zur Wasserversorgung der "Schönstetter-Gruppe"
- d)
- e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß -- DM ergibt bei 20 Anschlüssen
- f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich keine

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

II. Für die Abwasserableitung:

1. Herstellungskosten:

- a) 780 lfm neuer Hauptsammler à 475,-- DM
- b) 180 lfm Anschlußleitungen à 285,-- DM
- c) Änderung — Erweiterung — der zentralen Anlage (Kläranlage) durch folgende Maßnahmen: Erstellung einer Kläranlage
- d)
- e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß -- DM, ergibt bei 20 Anschlüssen
- f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich keine

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

Kosten DM	Einnahmen DM
125.000,--	
	125.000,--
370.500,--	
51.300,--	
250.800,--	
	672.600,--
797.600,--	797.600,--

Übertrag:

Kosten DM	Einnahmen DM
Übertrag:	797.600,--
181.800,--	
20.000,--	
138.600,--	
16.800,--	
49.500,--	
7.500,--	
40.000,--	
	408.780,--
Übertrag:	1.206.380,--
1.251.800,--	

III. Für Straßen, Wege und Plätze:

1. Herstellungskosten

- a) Grunderwerb für 3030 qm à 60,-- DM/m² . . .
- b) Folgende Maßnahmen für Freilegung: Verlegung
der oberirdischen Leitung . . .
- c) Herstellung der Fahrbahnen
330 lfm in 6,0 m Breite à 70,-- DM /m² . . .
140 lfm in 4,0 m Breite à 30,-- DM /m² . . .
150 lfm in 6,0 m Breite à 55,-- DM /m² . . .
- d) Herstellung der Gehbahnen
50 lfm in 3,0 m Breite à 50,-- DM /m² . . .
lfm in m Breite à DM . . .
- e) Beleuchtung: 8 Einheiten à 5.000,-- DM /Einheit . . .
- f) Straßentwässerung enth. i. II lfm à DM . . .
- g) Erschließungsbeitrag (90% der unter a) — f) genannten Kosten)
- g) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich: keine . . .

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 qm à DM . . .
- b) Folgende Maßnahmen für Freilegung:
enthalten in III . . .
- c) Anlage der Parkflächen qm à DM . . .
- d) Anlage der Grünanlagen qm à 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. -- DM

V. Sonstige Kosten:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

Übertrag:

Kosten DM	Einnahmen DM
1.251.800,--	1.206.380,--
Summe: 1.251.800,--	1.206.380,--

Übertrag:

VI. Nachfolgelasten:

1. Verwaltungseinrichtungen, nämlich keine
2. Schulische Einrichtungen (z. B. Erweiterung der Volksschule), nämlich:
keine
3. Einrichtungen für die Jugend (z. B. Erweiterung des Kindergartens oder des Sportplatzes), nämlich
keine
4.
5.
6.

Summe:

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

Kosten in voraussichtlicher Höhe (Kosten abzüglich Einnahmen) von 45.420,-- DM

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

Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:

Aus Haushaltsmittel der Gemeinde

G. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

1. Die Planung läßt folgende Auswirkungen erwarten:

Keine besonderen Auswirkungen.

2. Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§ 13a Abs. 3 BBauG) ist daher nicht erforderlich.

oder¹⁾

Nachteilige Auswirkungen aus der Verwirklichung der Planung sollen durch folgende Maßnahmen möglichst vermieden oder gemildert werden:

Im übrigen wird ein Sozialplan nach § 13a Abs. 3 BBauG erstellt; das Verfahren dazu hat folgenden Stand erreicht:

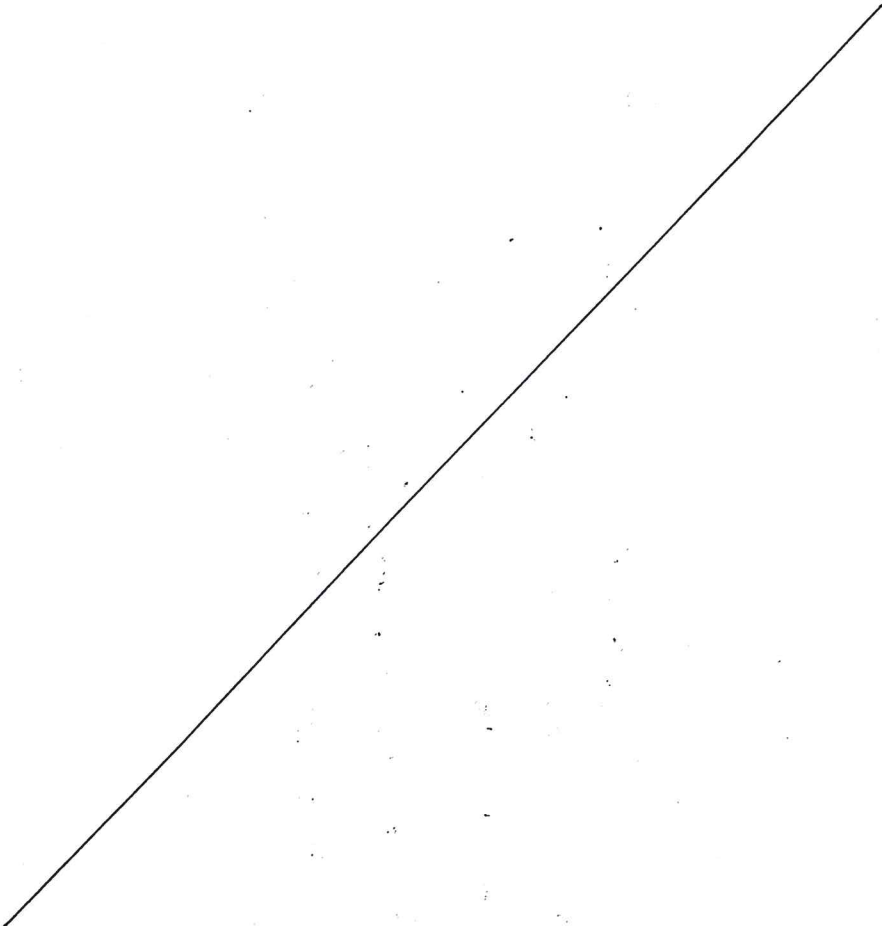
3. Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:

- a)
- b)
- c)

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

H. Weitere Erläuterungen

(insbesondere zu etwaigen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 6—9, § 9 a BBauG)



26

26

EISELFING DEU 4.9.87
Ort, Tag

Eiselfing 4. Sep. 1987
Ort, Tag

Der Entwurfsverfasser

Gemeinde Eiselfing
Dienststelle

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
Ober-/Bürgermeister Forstner

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. ~~§ 3 Abs. 2 BauGB~~ vom 21.9.1987
mit 22.10.1987 in der Gemeindekanzlei Eiselfing öffentlich ausgelegt.

08.08.88
Rosenheim, den
Landratsamt
[Handwritten signature]
Stadler, RA

Eiselfing 26. Okt. 1987
Ort, Tag
[Handwritten signature]
Ober-/Bürgermeister