

2. Ausfertigung

RO

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Weiherfeld", Gemeinde Eiselfing, Landkreis
Rosenheim vom 1.7.93

umfassend die Grundstücke FlNr. 345 und 346 (jeweils Teilfläche)
Gemarkung Bachmehring

Entwurfsverfasser: Ludwig Lax, Architekt, 8091 Alteiselfing,
Hauptstraße 6 Tel. 08071/ 2049

A. Planungsrechtliche Voraussetzung:

1. Der Bebauungsplan wurde aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan für den Raum Wasserburg vom 5.8.77 mit Stand der 11. Änderung (genehmigt am 8.10.1990) entwickelt.

2. Eine kommunale Entwicklungspalnung (MBek. v. 24.6.74, MABl. S. 467) besteht nicht.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Es sollen auf dem Grundstück, das der Kirche gehört, Bauplätze für Einheimische auf Erbbaurecht geschaffen werden. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes will die Gemeinde den Ortsrand ortsplanerisch gestalten und für die künftige Bebauung klare Richtlinien schaffen.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:

1. Das Baugebiet liegt ca. 200 m östlich des Ortskernes von Eiselfing. Es grenzt an den bestehenden Ortsrand an. Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,2 ha.

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

Omnibushaltestelle	300 m	Volkschule	300 m
Kirche	150 m	Versorgungsläden	400 m

3. Beschreibung der Geländeverhältnisse:

Das Gelände fällt nach Osten leicht ab.
Der Grundwasserspiegel liegt ca. 4 m unter Gelände

4. Untergrundverhältnisse:

Der Untergrund besteht aus Sand, Kies und Lehm.
Da der Baugrund tragfähig ist, sind Maßnahmen für eine Bodenverbesserung nicht notwendig.

5. Es ist noch keine Bebauung vorhanden.

6. Es ist kein Baumbestand vorhanden.

C. Geplante bauliche Nutzung:

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

Allgemeines Wohngebiet 1,2 ha

Es sind 16 zweigeschoßige Wohngebäude mit ca. 25 Wohnungen und 25 Garagen und 25 PKW- Stellplätze vorgesehen.

2. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 2 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird. Dann werden ca. 75 Einwohner mit ca. 20 volkschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

3. Aufgliederung des Baugebietes:

- 3.1. Das Nettowohnbauland (= Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke) umfasst: 1,025 ha

Die Verkehrsfläche für die innere Erschließung umfasst: 0,125 ha

somit umfasst das Bruttowohnbauland 1,150 ha

Grün- und Freiflächen 0,050 ha

somit umfasst die Bruttowohnbaufläche 1,200 ha

- 3,2. Von der Bruttowohnbaufläche entfallen demnach auf

das Bruttowohnbauland 96 %

die örtlichen Grün- und Freiflächen 4 %

100 %

- 3.3. vom Bruttowohnbauland entfallen auf

das Nettowohnbauland 89 %

die Verkehrsflächen für die innere Erschließung 11 %

100 %

- 3.4. Es ergibt sich eine

Bruttowohnungsdichte von 22 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland

Nettowohnungsdichte von 24 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.

E. Erschließung:

1. Das Baugebiet erhält über die Amerangerstraße und die Gemeindestraße FlNr. 348 Anschluß an das bestehende Wegenetz.
2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden in einem Zuge hergestellt.

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 vollständig durch die Gemeinde Eiselfing.

	Kosten DM	Einnahmen DM
Übertrag:	188 000.-	188 000.-
III. Für Straßen, Wege und Plätze:		
1. Herstellungskosten		
a) Grunderwerb für 1250 qm à 100.- DM	125 000.-	
b) Folgende Maßnahmen für Freilegung:		
c) Herstellung der Fahrbahnen		
250 lfm in 5 m Breite à 650.- DM	162 500.-	
lfm in m Breite à DM		
lfm in m Breite à DM		
d) Herstellung der Gehbahnen		
lfm in m Breite à DM		
lfm in m Breite à DM		
d) Beleuchtung: 6 Einheiten à 5 000.- DM	30 000.-	
e) Straßenentwässerung lfm à DM		
f) Erschließungsbeitrag (90 % der unter a) — f) genannten Kosten)		285 750.-
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 500 qm à 100.- DM	50 000.-	
b) Folgende Maßnahmen für Freilegung:		
c) Anlage der Parkflächen 200 qm à 120.- DM	24 000.-	
d) Anlage der Grünanlagen 300 qm à 50.- DM	15 000.-	
e) Erschließungsbeitrag (90 % der unter a) — d) genannten Kosten)		80 100.-
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 Bebauungsplan	13 000.-	
3.		
4.		
5.		
Übertrag:	569 500.-	505 850.-

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
569 500.-	505 850.-
569 500.-	505 850.-

Summe:

Der Gemeinde / ~~St. XXXIX/XXXI~~ entstehen also durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme

Kosten in voraussichtlicher Höhe (Kosten abzüglich Einnahmen) von 63 650.- DM

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

Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:

Aus Haushaltsmitteln der Gemeinde

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 und Vergabe der Erschließungsarbeiten erfolgen.

Eiselfing den 01.07.1993

Alteiselfing den 1.7. 1993

Gemeinde Eiselfing

.....
(Dienststelle)

[Signature]
.....
(Bürgermeister)

Der Entwurfsverfasser:

LUDWIG LAX
DIPL. ING. ARCHITEKT
HAUPTSTRASSE 1
80611 ALT UELTING
TELEFON 089 17 80 40

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes vom 12. August 1993 bis 13. September 1993 in der Gemeindekanzlei Eiselfing öffentlich ausgelegt.

Eiselfing, den 19.11.94



[Signature]
.....
(Bürgermeister)

Rosenheim, 02. JAN. 1995

Landratsamt

I. A. v.

[Signature]
Reifold
FOI