

HANS BAUMANN FALKENBERG
DIPL. ING. UNIV. ARCHITEKT
85665 MOOSACH

TEL 08091/3030
FAX 08091/3724

Landesamt
Mühdorf a. Inn

Eing.: 17. FEB. 1994

Nr.

BEGRÜNDUNG

ZUR 1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG DER GEMEINDE REICHERTSHEIM
FÜR DAS GEBIET "PFAFFENBERG",

UMFASSEND DAS GRUNDSTÜCK FL. NR. 11/16

ENTWURFSVERFASSER: ARCHITEKT HANS BAUMANN, FALKENBERG, 85665 MOOSACH

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN:

1. DIE VON DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG BETROFFENE FLÄCHE LIEGT INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES DES AM 26. 09. 1975 GENEHMIGTEN BEBAUUNGSPLANES "PFAFFENBERG", IST JEDOCH IN DEM SPÄTER AUFGESTELLTEN UND MIT BESCHIED VOM 03. 02. 1984 NR. MÜ-25-1-421-4621.1 GENEHMIGTEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE REICHERTSHEIM NICHT ALS "WA" ENTHALTEN. DARÜBERHINAUS WURDE DAS GESAMTE BAUGEBIET IM BEBAUUNGSPLAN "PFAFFENBERG" ALS REINES WOHNGEBIET (WR) FESTGESETZT UND NICHT ALS ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA), ALS WELCHES ES SPÄTER IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN AUFGENOMMEN WURDE.

DIESE BEIDEN PUNKTE WERDEN IM ZUGE DER 1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG DER GEMEINDE REICHERTSHEIM REDAKTIONELL ERGÄNZT BZW. GEÄNDERT.

2. EINE KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG (MBek vom 24. 6. 74 - MABl S. 467) BESTEHT NICHT.
3. DIE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG DIENT FOLGENDEN ZIELEN UND ZWECKEN:

SCHAFFUNG VON MEHR EINHEIMISCHEN-BAULAND DURCH VERKLEINERUNG DER GRUNDSTÜCKE. BEI DEM ÖSTLICH DES EIGENTÜMERWEGES GELEGENEN GEPLANTEN DOPPELHAUS WERDEN DIE MINDEST-WALDABSTANDSFLÄCHEN UNTERSCHRITTEN, UM DIE MIT BAURECHT VERSEHENEN GRUNDSTÜCKE OPTIMAL FÜR DIE KINDER DER ORTSANSÄSSIGEN BEVÖLKERUNG NUTZEN ZU KÖNNEN.

HINWEISE:

- ZUR SICHERUNG DER GRUNDSTÜCKE FÜR EINHEIMISCHE WURDE EINE ENTSPRECHENDE NOTARIELLE VEREINBARUNG MIT DEM GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER GETROFFEN.
- IM BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN IST EINE HAFTUNGSAUSSCHLUSSERKLÄRUNG VOM GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER UND DESSEN RECHTSNACHFOLGERN VORZULEGEN.

B LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES:

1. DAS GEBIET LIEGT UNMITTELBAR AM NORDÖSTLICHEN ORTSRAND VON REICHERTSHEIM. ES GRENZT AN DAS BESTEHENDE DORFGEBIET. ES HAT EINE GRÖSSE VON 0,173 ha.

2. DIE ENTFERNUNG DES BAUGEBIETES ZU FOLGENDEN ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN, SOWEIT DIESE NICHT IM BEREICH DES BEBAUUNGSPLANES LIEGEN, BETRÄGT:

OMNIBUSHALTESTELLE	400 m	VOLKSSCHULE	200 m
RÖM.-KATH. KIRCHE	150 m	VERSORGUNGS-LÄDEN	200 m

3. DAS GELÄNDE FÄLLT NACH WESTEN STARK AB.
DAS GRUNDWASSER LIEGT CA. 5.0 m UNTER GELÄNDE (STRASSE).
4. DER BODEN BESTEHT AUS KIESIGEM LEHMBODEN, AM HANGFUSS IST MIT WEICHEREM, EVTL. MOORIGEM GRUND ZU RECHNEN.
ES WIRD EIN BODENGUTACHTEN MIT VORGABEN ZUR BAUGRUBENSICHERUNG ERSTELLT, UM EINE HANGRUTSCHGEFAHR WÄHREND DER BAUMASSNAHME AUSZUSCHLIESSEN.
5. ES IST NOCH KEINE BEBAUUNG VORHANDEN.
ES IST KEIN BAUMBESTAND VORHANDEN.

C GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG:

1. DIE ART DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD IN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG WIE FOLGT FESTGESETZT:

REINES WOHNGEBIET NACH §§ 1 ff. BauNVO,
BRUTTOFLÄCHE 0.173 ha
FL. NR. 11/16

2. IM BAUGEBIET SIND VORGESEHEN:
2 EINGESCHOSSIGE WOHNGEBÄUDE MIT CA. 6 WOHNUNGEN
4 GARAGEN UND 4 PKW-STELLPLÄTZE.
3. ES IST DAMIT ZU RECHNEN, DASS DAS GEBIET INNERHALB VON 5 JAHREN AB INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES BEBAUT WIRD. DANN WERDEN CA. 18 EINWOHNER MIT CA. 3 VOLKSSCHULPFLICHTIGEN KINDERN IN DEM GEBIET WOHNEN. DAS BEDEUTET EINE ERHÖHUNG UM CA. 12 EINWOHNER MIT CA. 2 VOLKSSCHULPFLICHTIGEN KINDERN GEGENÜBER DEM GENEHMIGTEN BEBAUUNGSPLAN.

4. AUFGLIEDERUNG DES BAUGEBIETES:

4.1	DAS NETTOWOHNBAULAND (=GESAMTFLÄCHE ALLER WOHNBAUGRUNDSTÜCKE) UMFASST	0,1600 ha	
	DIE VERKEHRSFLÄCHEN FÜR DIE INNERE ERSCHLIESSUNG UMFASSEN	0,0130 ha	
	SOMIT UMFASST DAS BRUTTOWOHNBAULAND ÖRTLICHE GRÜN- UND FREIFLÄCHEN		0,1730 ha ./.
	BRUTTOWOHNBAUFLÄCHE		0,1730 ha

4.2 VON DER BRUTTOWOHNBAUFLÄCHE ENTFALLEN
DEM NACH AUF DAS BRUTTOWOHNBAULAND 100 %

4.3 VOM BRUTTOWOHNBAULAND ENTFALLEN AUF
DAS NETTOWOHNBAULAND 92.5 %
ERSCHLIESSUNG 7.5 %

100.0 %

4.4 ES ERGIBT SICH EINE
BRUTTOWOHNUNGSDICHTE VON 35 WOHNUNGEN JE ha BRUTTOWOHNBAULAND;
NETTOWOHNUNGSDICHTE VON 37.5 WOHNUNGEN JE ha NETTOWOHNBAULAND.

D BODENORDNENDE MASSNAHMEN:

ZUR VERWIRKLICHUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND UM ZWECKMÄSSIG
GESTALTETE GRUNDSTÜCKE SOWIE EINE ORDNUNGSGEMÄSSE BEBAUUNG ZU ERMÖG-
LICHEN, IST EINE UMLEGUNG (§§ 45 ff BBauG) NICHT NOTWENDIG.

E ERSCHLIESSUNG:

1. DAS BAUGEBIET ERHÄLT ÜBER DIE AM-WALD-STRASSE ANSCHLUSS AN DAS BE-
STEHENDE WEGENETZ.
2. DIE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG BEDINGT KEINE WEITEREN ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN.
3. DIE WASSERVERSORGUNG IST SICHERGESTELLT DURCH ANSCHLUSS AN DIE
VORHANDENE ZENTRALE WASSERVERSORGUNGSANLAGE DER GEMEINDE REICHERTSHEIM
(SCHLICHT-GRUPPE). DER ANSCHLUSS IST SOFORT MÖGLICH.
4. DIE ABWÄSSER WERDEN ABGELEITET DURCH ANSCHLUSS AN DIE VORHANDENE ZENTRALE
KANALISATION DER GEMEINDE REICHERTSHEIM. 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 DAS GEMEINDLICH
BEAUFTRAGTE ABFALLENTSORGUNGSUNTERNEHMEN.
7. DIE ERSCHLIESSUNG IST BEREITS ERFOLGT DURCH DIE GEMEINDE REICHERTSHEIM.
DER EIGENTÜMERWEG AUF DEM GRUNDSTÜCK FL. NR. 11/16 WIRD VOM GRUNDEIGNER
ERSTELLT.

F ÜBERSCHLÄGIG ERMITTELTE KOSTEN UND FINANZIERUNG:

I. Für die Wasserversorgung

1. Herstellungskosten:

a) lfm neuer Hauptstrang à DM

b) 3.5 lfm Anschlußleitungen à 100 DM

c) Änderung — Erweiterung — der Wasserversorgungsanlage durch folgende Maßnahmen:

d)

e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß DM ergibt

bei Anschlüssen

f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich

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

jährlich ca. DM

II. Für die Abwasserableitung:

1. Herstellungskosten:

a) lfm neuer Hauptsammler à DM

b) 4 Anschlüsse lfm Anschlußleitungen à 3500 DM

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

d)

e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß DM, ergibt

bei Anschlüssen

f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich

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

jährlich ca. DM

Kosten DM	Einnahmen DM
3500	
	9760
14000	
	5180
17500	14940

Übertrag:

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.

Kosten DM	Einnahmen DM
17.500	14.940
Summe:	
17.500	14.940

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

Kosten in voraussichtlicher Höhe (Kosten abzüglich Einnahmen) von 2.560 DM

dazu jährliche Unterhaltungskosten (Ziff. I. 2, II. 2, III. 2, und IV. 2) von 1 DM

Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:

AUS DEM HAUSHALT.

- G VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN UND VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG:
1. DER WEGZUG VON JUNGEN BÜRGERN DER GEMEINDE WIRD VERHINDERT.
 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 AUSWIRKT. EIN SOZIALPLAN (§ 13 a Abs. 3 BBauG) IST DAHER NICHT ERFORDERLICH.
 3. ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES SOLLEN ALSBALD FOLGENDE MASSNAHMEN GETROFFEN WERDEN:
 - BODENGUTACHTEN
 - VERMESSUNG

REICHERTSHEIM, DEN 21. 09. 1993

FALKENBERG, DEN 21. 09. 1993



ENTWURFSVERFASSER:

[Handwritten signature]

 (1. BÜRGERMEISTER)

[Handwritten signature]

 (HANS BAUMANN)



=====

DIESE BEGRÜNDUNG WURDE MIT DEM ENTWURF DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG IN DER FASSUNG VOM 21. 09. 1993 VOM 19. 10. 93 BIS 17. 11. 93 IN REICHERTSHEIM ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

REICHERTSHEIM, DEN 21. 09. 1993

[Handwritten signature]

 (1. BÜRGERMEISTER)