

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. Gemeinde — ~~Markt~~ ~~Stadt~~ Karlskron vom
für das Gebiet "Grillheim Ortsmitte"

umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 657, 658/2, 674 und die Teilflächen der Grd.St. 658, 661, 666, 677, 678/6 und 680 der Gemarkung Karlskron
Entwurfsverfasser: Ing.-Büro K. Wipfler, Hohenwarter Str. 124, 8068 Pfaffenhofen

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan — ~~dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde~~
der Gemeinde Karlskron — vom 16.12.1985 entwickelt.

oder¹⁾

Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan — fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde
— vom ab. Der Flächennutzungsplan wird gleichzeitig geändert;
das Änderungsverfahren hat den folgenden Stand erreicht:

oder¹⁾

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, weil folgende dringende Gründe es erfordern (§ 8 Abs. 4 BBauG):

oder¹⁾

Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, weil der Bebauungsplan aus folgenden Gründen ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen (§ 2 Abs. 2 BBauG):

2. Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABI S. 467) besteht nicht.

oder¹⁾

Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABI S. 467) ist vom Stadt- — Markt- — Gemeinderat mit
Beschuß vom verabschiedet worden. Sie ist im Bebauungsplan berücksichtigt.

oder¹⁾

Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABI S. 467) ist vom Stadt- — Markt- — Gemeinderat mit
Beschuß vom verabschiedet worden. Der Bebauungsplan weicht aus folgenden Gründen davon ab:

3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

Der Bebauungsplan soll eine städtebaulich und gestalterisch ansprechende Koordinierung der geplanten Bebauung mit der bestehenden Bebauung, sowie den Freiflächen sicherstellen und als Grundlage für eine wirtschaftliche Erschließung der Grundstücke dienen.

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

4. a) Das Nettowohnbauland (= Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke)
- | | | | |
|---|------|--------|-------------|
| umfaßt | 1,20 | ha (1) | |
| Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen | 0,26 | ha (2) | |
| Somit umfaßt das Bruttowohnbauland (= Summe aus (1) und (2)) | | | 1,46 ha (3) |
| Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen | | | 0,05 ha (4) |
| Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen | | | ha (5) |
| Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche (= Summe aus (3), (4) und (5)) | | | 1,51 ha (6) |
- b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf
- | | | |
|--|-----|---|
| das Bruttowohnbauland (3) | 97 | % |
| die örtlichen Grün- und Freiflächen (4) | 3 | % |
| die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5) | | % |
| | 100 | % |
- c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf
- | | | |
|---|-----|---|
| das Nettowohnbauland (1) | 18 | % |
| die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2) | 82 | % |
| | 100 | % |
- d) Es ergibt sich eine
- Bruttowohnungsdichte von 17 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland
- Nettowohnungsdichte von 21 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 — im gesamten Baugebiet — in folgenden Teil des Baugebiets — notwendig:

E. Erschließung

- Das Baugebiet erhält über die den Rainweg ~~SträÙe~~ XXXXX und die Straße Anschluß an das bestehende Wegenetz.
- Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden — in einem Zuge — ~~in folgenden Teilschnitten~~ — hergestellt:
- Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene — im Bau befindliche — geplante — zentrale Wasserversorgungsanlage ~~der Gemeinde / Stadt~~ XXXXXX des ZV zur Wasserversorgung der Arnbachgruppe — des Verbandes
Der Anschluß ist sofort — etwa ab — möglich.
- Die Abwässer werden abgeleitet durch
— Anschluß an die vorhandene ~~im Bau befindliche~~ XXXXXX ~~geplante~~ zentrale Kanalisation der Gemeinde / Stadt Karlskron — des Verbandes
Der Anschluß ist sofort ~~etwa ab~~ XXXXXX — möglich.
— folgende für das Baugebiet geplante Sammelentwässerungsanlage:
- 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 die Müllabfuhr des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen
7. Die Erschließung erfolgt vollständig ~~in folgenden Teilen~~ durch die Gemeinde ~~Karlshausen~~ Karlskron
 Sie wird in folgenden Teilen durch Vertrag auf _____
 übertragen:

F. Überschlüssig ermittelte Kosten und Finanzierung

I. Für die Wasserversorgung

1. Herstellungskosten:

- a) 360 lfm neuer Hauptstrang à 150,-- DM
- b) 216 lfm Anschlußleitungen à 120,-- DM
- c) Änderung — Erweiterung — der Wasserversorgungsanlage durch folgende Maßnahmen: _____
- d) _____
- e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß 2.800,-- DM ergibt bei 18 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) 360 lfm neuer Hauptsammler à 400,-- DM
- b) 126 lfm Anschlußleitungen à 200,-- DM
- c) Änderung — Erweiterung — der zentralen Anlage (Kläranlage) durch folgende Maßnahmen: _____
- d) _____
- e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß 3.500,-- DM, ergibt bei 18 Anschlüssen
- f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich _____

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

Kosten DM	Einnahmen DM
54.000,--	
25.920,--	
	50.400,--
	63.000,--
249.120,--	113.400,--

Übertrag:

Übertrag:

III. Für Straßen, Wege und Plätze:

1. Herstellungskosten

a) Grunderwerb für 2.500 qm à 80,-- DM

b) Folgende Maßnahmen für Freilegung:

c) Herstellung der Fahrbahnen

150 lfm in 7,0 m Breite à 600,-- DM

140 lfm in 5,75 m Breite à 500,-- DM

80 lfm in 2,50 m Breite à 250,-- DM

d) Herstellung der ~~Gebühren~~ Parkstreifen

45 lfm in 2,0 m Breite à 120,-- DM

lfm in m Breite à DM

d) Beleuchtung: 8 Einheiten à 2.500,-- DM

e) Straßenentwässerung lfm à DM

f) Erschließungsbeitrag (90 % der unter a) — f) genannten Kosten)

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 80,-- DM

b) Folgende Maßnahmen für Freilegung:

c) Anlage der Parkflächen 500 qm à 25,-- DM

d) Anlage der Grünanlagen qm à 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.

2.

3.

4.

5.

Übertrag:

Kosten DM	Einnahmen DM
249.120,--	113.400,--
200.000,--	
90.000,--	
70.000,--	
20.000,--	
5.400,--	
20.000,--	
	364.860,--
40.000,--	
12.500,--	
	47.250,--
707.020,--	525.510,--

H. Weitere Erläuterungen

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

Pfaffenhofen, den 12.07.1988
Ort, Tag

Der Entwurfsverfasser

ING. BÜRO K. WIPFLER BDB
Planung, Bauleitung, Baubegleitung
für Hoch-, Tief- u. Industriebau
8068 PFAFFENHOFEN N.M.
Hohenwarter Str. 144 · Tel. 0 84 41 740 11 - 40 12

Karlskron 15. Juli 1988
Ort, Tag

Gemeinde Karlskron
8071 Karlskron

Dienststelle

Walter
d. Bürgermeister

Ober-/Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 2 a Abs. 6 BBauG vom
mit in öffentlich ausgelegt.

Ort, Tag

Ober-/Bürgermeister