

# Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde / Stadt Hettenshausen  
vom 7.10. 1970 für das Gebiet Jahnhöhe

umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 513, 518, 519, 523, 524/1, 522

Entwurfsverfasser: Ing.-Büro K. Wipfler, Pfaffenhofen/Ilm

## A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan — dem übergeleiteten Wirtschaftsplan — vom ..... entwickelt.

oder\*)

Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan — ~~übergeleiteten Wirtschaftsplan~~ — vom 1963 ab.  
Der Flächennutzungsplan — ~~übergeleiteten Wirtschaftsplan~~ — soll geändert werden; das Änderungsverfahren hat den folgenden Stand erreicht: Das Änderungsverfahren wurde eingeleitet.

oder\*)

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, weil folgende zwingende Gründe es erfordern (§ 8 Abs. 2 Satz 3 BBauG):  
--

oder\*)

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

## B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

1. Das Gebiet liegt 700 m — nördlich — ~~südlich~~ — des Ortskerns von Hettenshausen  
Es grenzt an das Baugebiet — ~~das Baugebiet~~ — Jahnhöhe an.

Es hat eine Größe von 1,70 ha.

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

Bahnhof . . . . .	<u>1500</u> m	Volksschule . . . . .	<u>2000</u> m
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle	-- m	Versorgungsläden . . . . .	<u>2000</u> m
<u>Kath.</u> Kirche: <u>700</u> m			m

3. Das Gelände ~~steil~~ — ist hügelig — fällt nach Süden u. Osten — stark — ab.

Das Grundwasser liegt ca. 2.00 m unter Gelände.

4. Der Boden besteht aus 1 m stk. Humus u. Lehmschicht, anschl. sandig-kiesig

(Beschreibung der Untergrundverhältnisse)  
Es sind keine — ~~folgende~~ — Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich:

**1 B 87, 03146**

**1 CS 86, 02140**

\*) Nichtzutreffendes streichen!

*TV*

*VIII*

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

Es ist ~~kein~~ — folgender — Baumbestand vorhanden: Aufm Grundstück Pl.Nr. 524/1 ist ein hoher Baumbestand vorhanden. Diese Fläche wird als Kinderspielplatz ausgewiesen.

### C. Geplante bauliche Nutzung

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

Art der Nutzung (§§ 1 ff BauNutzVO)	Bruttofläche	Fl.-Nr. (die mit *) bezeichneten teilweise)
<u>Allg. Wohngebiet</u>	<u>1.50</u>	<u>521, 524</u>

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:  
(Nur auszufüllen, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes ins Einzelne gehende Angaben zulassen!)

7 2--geschoßige Wohngebäude mit ca. 10 Wohnungen  
9 1 1/2-geschoßige Wohngebäude mit ca. 9 Wohnungen  
--geschoßige Wohngebäude mit ca. - Wohnungen

30 Garagen und          PKW-Stellplätze.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 3 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.  
 Dann werden ca. 60 Einwohner mit ca. 10 Volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

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

umfaßt	<u>1,27</u> ha (1)
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen	<u>0,23</u> ha (2)
Somit umfaßt das <b>Bruttowohnbauland</b> (= Summe aus (1) und (2))	<u>1,50</u> ha (3)
Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen	<u>0,20</u> ha (4)
Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen	<u>-</u> ha (5)
Somit umfaßt die <b>Bruttowohnbaufläche</b> (= Summe aus (3), (4) und (5))	<u>1,70</u> ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf

das Bruttowohnbauland (3)	<u>88</u> %
die örtlichen Grün- und Freiflächen (4)	<u>12</u> %
die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5)	<u>-</u> %
	<u>100</u> %

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf

das Nettowohnbauland (1)	<u>84</u> %
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2)	<u>16</u> %
	<u>100</u> %

d) Es ergibt sich eine  
 Bruttowohnungsdichte von 12,5 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland  
 Nettowohnungsdichte von 15 Wohnungen je ha Nettowohnbauland.

### D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ~~ist eine Verbindung des Baugebietes mit dem bestehenden Wegenetz erforderlich.~~ **sind keine Maßnahmen erforderlich.**

### E. Erschließung

- Das Baugebiet erhält über die **Gde.-Verbindungs** Straße und die \_\_\_\_\_ Straße Anschluß an das bestehende Wegenetz.
- Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden — in einem Zuge — in folgenden Teilabschnitten — hergestellt:
  - 1. Unterbau mit 1. bitum. Tragschicht**
  - 2. Verschleißschicht mit Gehwegen**
- Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene — ~~im Baugebiet vorhandene~~ zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde / **Stadt Hettenshausen**.  
— des \_\_\_\_\_ Verbandes  
Der Anschluß ist sofort — ~~etwa~~ — möglich.
- Die Abwässer werden abgeleitet durch **späteren**  
— Anschluß an die ~~vorhandene~~ im Bau befindliche — ~~geplante~~ zentrale Kanalisation der ~~Gemeinde~~ / Stadt **Pfaffenhofen/Ilm** — des \_\_\_\_\_ Verbandes  
Der Anschluß ist ~~sofort~~ etwa ab **1975** — möglich.  
— folgende für das Baugebiet geplante Sammelentwässerungsanlage: **./.**

#### vorläufig über

— Einzelkläranlagen und Versitzgruben nach DIN 4261

- Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz de**r Isar-Amperwerke**
- Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch **Müllabfuhr**
- Die Erschließung erfolgt vollständig — ~~in folgenden Teilen~~ — durch die Gemeinde / **Stadt Hettenshausen**  
Sie wird in folgenden Teilen durch Vertrag auf \_\_\_\_\_ übertragen:

### F. Überschlägig ermittelte Kosten

#### I. Für die Wasserversorgung

##### 1. Herstellungskosten:

- 300** lfm neuer Hauptstrang à **70,--** DM
- 150** lfm Anschlußleitungen à **20.--** DM
- Änderung — Erweiterung — der Wasserversorgungsanlage durch folgende Maßnahmen: \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß **1500** DM ergibt bei **16** Anschlüssen
- Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich \_\_\_\_\_

Kosten DM	Einnahmen DM
<b>21 000,--</b>	
<b>3 000,--</b>	
	<b>24 000,--</b>
<b>24 000,--</b>	<b>24 000,--</b>

Übertrag:

Übertrag:

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

**II. Für die Abwasserableitung:**

1. Herstellungskosten:

a) 250 lfm neuer Hauptsammler à 80,-- DM

b) 100 lfm Anschlußleitungen à 40,-- DM

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

d) .....

e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß 1500,-- DM, ergibt bei 16 Anschlüssen . . . . .

f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich .....

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

**III. Für Straßen, Wege und Plätze:**

1. Herstellungskosten

a) Grunderwerb für entfällt qm à ..... DM

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

c) Herstellung der Fahrbahnen

310 lfm in 6.0 m Breite à 150.-- DM

..... lfm in ..... m Breite à ..... DM

..... lfm in ..... m Breite à ..... DM

d) Herstellung der Gehbahnen

310 lfm in 1.50 m Breite à 20.-- DM

..... lfm in ..... m Breite à ..... DM

d) Beleuchtung: 6 Einheiten à 2000,-- 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

Übertrag:

Kosten DM	Einnahmen DM
24 000,--	24 000,--
20 000,--	
4 000,--	
	24 000,--
-	
-	
46 500,--	
6 200,--	
12 000,--	
	58 230,--
112 700,--	106 230,--

Übertrag:

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

1. Herstellungskosten

a) Grunderwerb für 2000 qm à 10.- DM

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

c) Anlage der Parkflächen 2000 qm à 0.50 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. ....

**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. Kindergarten pauschal 10 000,--
5. ....
6. ....

Summe:

Kosten DM	Einnahmen DM
112 700,--	106 230,--
20 000,--	
1 000,--	
	18 900,--
143 700,--	125 130,--

Der Gemeinde / Stadt entstehen also durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme Kosten in voraussichtlicher Höhe (Kosten abzüglich Einnahmen) von 18 570,-- DM  
dazu jährliche Unterhaltungskosten (Ziff. I. 2, II. 2, II. 2, und IV. 2) von -- DM

**G. Weitere Erläuterungen**