

5-04



Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde / Stadt 8859 Feldkirchen

vom 19 für das Gebiet der Ortschaft Sehensand

umfassend die Grundstücke 9 ha südöstlich der Ortschaft

Entwurfsverfasser: Architekt Sigmund Hagl, 8858 Neuburg, Karlsbader Str. 10

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan — ~~dem übergeleiteten Wirtschaftsplan~~ — vom 8. Juli 1968 entwickelt.

oder*)

Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan — übergeleiteter Wirtschaftsplan — vom ab. Der Flächennutzungsplan — übergeleitete Wirtschaftsplan — soll geändert werden; das Änderungsverfahren hat den folgenden Stand erreicht: ----

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 ^{anschließend} ~~nördlich~~ — südlich — ^{und} ~~westlich~~ — östlich — des Ortskerns von Sehensand. Es grenzt an das Baugebiet — die Baugebiete — an den Altbestand von Sehensand

Es hat eine Größe von ca. 8,0 ha.

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

Bahnhof	ca. 250m	Volksschule	ca. 2500 m
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle	ca. 100m	Versorgungsläden Feldkirchen-Sehensand	ca. 1500-2500 m
kath. Kirche	ca. 500m		

3. Das Gelände ist eben — ~~steil~~ — ~~flach~~ ~~steil~~ — ~~stark~~ — ~~ak~~

Das Grundwasser liegt ca. 4-5 m unter Gelände.

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

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

Gut tragender Untergrund

*) Nichtzutreffendes streichen!

5. Es ist noch keine — bereits folgende — Bebauung vorhanden: Ortskern Sehensand stehen im Neubaugebiet etwa 32 Wohnhäuser, in den Jahren 1963 - 1972 gebaut.

Es ist ~~kein~~ — folgender — Baumbestand vorhanden: Obstgärten

C. Geplante bauliche Nutzung

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

Art der Nutzung (§§ 1 ff BauNutVO)	Bruttofläche	Fl.-Nr. (die mit *) bezeichneten teilweise)
<u>Bauland</u> (WA)	7 - 8 ha	1159, 1160, 1162, 1176, 1177
I GRZ - 0,4 / GFZ - 0,5		
II GRZ - 0,4 / GFZ - 0,8		
DN = 27 - 30°		

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

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

78 2-geschoßige Wohngebäude mit ca. 156 Wohnungen
5 1-geschoßige Wohngebäude mit ca. 5 Wohnungen
- --geschoßige Wohngebäude mit ca. - Wohnungen

160 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. 400 - 500 Einwohner mit ca. 60 Volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

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

umfaßt ca. 6,180 ha (1)
 Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen . . . 1,152 ha (2)
 Somit umfaßt das Bruttowohnbauland (= Summe aus (1) und (2)) . . . ca. 7,332 ha (3)
 Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen ca. 0,116 ha (4)
 Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen Kleinkinderspielpl. ca. 0,060 ha (5)
 Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche (= Summe aus (3), (4) und (5)) . . . 7,508 ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf

das Bruttowohnbauland (3) 97,6%
 die örtlichen Grün- und Freiflächen (4) 1,6%
 die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5) 0,8%
 100 %

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf

das Nettowohnbauland (1) 84,3%
 die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2) . . . 15,7%
 100 %

d) Es ergibt sich eine

Bruttowohnungsdichte von 21,4 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland
 Nettowohnungsdichte von 25,4 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

1. Das Baugebiet erhält über die Gnadenfelder Straße und die ----- Straße Anschluß an das bestehende Wegenetz.
2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden — in einem Zuge — in folgenden Teilabschnitten — hergestellt: sind bereits erstellt
3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die ~~vorhandene~~ — im Baugebiet — geplante — zentrale Wasserversorgungsanlage der ~~Gemeinde~~ / Stadt 8858 Neuburg/Donau — des ----- Verbandes Städtische Wasserwerke
Der Anschluß ist ~~sofort~~ — etwa ab 1973 — möglich.
4. Die Abwässer werden abgeleitet durch
— Anschluß an die vorhandene ~~im Baugebiet~~ — geplante — zentrale Kanalisation der Gemeinde / Stadt Feldkirchen-Sehensand des ----- Verbandes -----
----- Der Anschluß ist sofort — ~~etwa ab~~ ----- — möglich.
— folgende für das Baugebiet geplante Sammelentwässerungsanlage: -----

— Einzelkläranlagen und Versitzgruben nach DIN 4261
5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amper-Werke
6. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch Müllgruben der Gemeinde Feldkirchen-Sehensand
7. Die Erschließung erfolgt vollständig — ~~in folgenden Teilen~~ — durch die Gemeinde / Stadt Feldkirchen.
Sie wird in folgenden Teilen durch Vertrag auf ----- übertragen: -----

F. Überschlägig ermittelte Kosten

I. Für die Wasserversorgung

1. Herstellungskosten:

- | | | | |
|----|---|---|-----------|
| a) | 1540 lfm neuer Hauptstrang | à | 30, -- DM |
| b) | 810 lfm Anschlußleitungen | à | 45, -- DM |
| c) | Änderung — Erweiterung — der Wasserversorgungsanlage durch folgende Maßnahmen: <u>Neuausbau des ges. Wasserleitungsnetzes von Sehensand bereits in Planung und Vergabe an den Unternehmer</u> | | |
| e) | Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß <u>1.000, --</u> DM ergibt bei <u>81</u> Anschlüssen <u>81.000, --</u> | | |
| f) | Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich ----- | | |

Kosten DM	Einnahmen DM
46.200, --	
36.450, --	
82.650, --	
Übertrag:	
82.650, --	

	Kosten DM	Einnahmen DM
Übertrag:	82.650,--	
2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind: jährlich ca. 1.000,-- DM		
II. Für die Abwasserableitung:		
1. Herstellungskosten:		
a) ca. 250 lfm neuer Hauptsammler à 70,-- DM	17.500,--	
b) ca. 100 lfm Anschlußleitungen à 45,-- DM	4.500,--	
c) Änderung — Erweiterung — der zentralen Anlage (Kläranlage) durch folgende Maßnahmen: alle übrigen Haupt- und Nebensammler wurden bereits 1966 bis 1970 eingebaut, auch die zentr. Kläranlage mit 2 Klärbecken besteht schon seit 1967, insgesamt wurden 1966-70 bereits 1120 m verlegt		
e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß 1.600,-- DM, ergibt bei 81 Anschlüssen 129.600,--	ca. 50.000,--	
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 — qm à — DM		
b) Folgende Maßnahmen für Freilegung: erfolgte durch Grundstücksabtretungen		
c) Herstellung der Fahrbahnen ca. 1540 lfm in 6,0 m Breite à ca. 140,- DM	215.600,--	
— lfm in — m Breite à — DM		
— lfm in — m Breite à — DM		
d) Herstellung der Gehbahnen ca. 1540 lfm in 1,5 m Breite à ca. 30,- DM	46.200,-	
— lfm in — m Breite à — DM		
e) Beleuchtung: 15 Einheiten à 700,-- DM	10.500,--	
e) Straßenentwässerung 1540 lfm à 10,-- DM	15.400,--	
f) Erschließungsbeitrag (— % der unter a) — f) genannten Kosten)		
g) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich: —		
2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind: jährlich ca. 2.000,-- DM		
PS: Sämtliche Straßen sind fast fertig, nur Bitumenunterbau, Verschleißschicht und Entwässerungsrinne fehlen noch.	Übertrag: 442.350,--	

G. Weitere Erläuterungen

Die Ansiedlung im angegebenen Neubaugebiet am Gnadenfelder Weg begann bereits 1960 mit 8 Neubauten, wurde erweitert im Jahre 1964 - 1967 auf ca. 35 Häuser.

Von der Regierung von Schwaben wurde demzufolge ein Bebauungsplan gefordert, der das unkontrollierte Erstellen von Neubauten in geregelte Bahnen lenken sollte. Dieser Plan wurde in mehreren Fassungen bis zum Jahre 1971 fertig gestellt.

1966 - 67 wurde in Sehensand eine umfangreiche Kanalisation mit 2 großen Klärbecken erstellt, der ganze Ort einschl. Neubaugebiet ist bereits kanalisiert, sämtliche Neu- und Altbauten sind angeschlossen.

Der in Sehensand günstige Baugrund (Kiessand als Untergrund), die günstigen Baugrundpreise, die Möglichkeit, daß Grundstücksbesitzer (Landwirte) große Ackerflächen zu gut erschwinglichen Preisen zur Verfügung stellten, hat eben in Sehensand dazu geführt, daß heute im voll erschlossenen Neubaugebiet von 81 geplanten Neubauten 35 Häuser erstellt werden.

Neuburg/Donau, den 2. März 1973

Der Entwurfsverfasser

Sigmund Hagl

885 Neuburg/Donau
Kellerei 17/10

8859 Feldkirchen, den 25.03.1973

~~18859~~ (Gemeinde)

Hubertus
Oberbürgermeister