

- 3. Dez. 1986

Zu BP
4. + 5.

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. _____ der Gemeinde / ~~SW~~ Brunnen
vom 14.08. 1985 für das Gebiet Brunnen Süd-West

umfassend die Grundstücke 15/3 31, 31/1, 32 - 38, 38/4, 701, 702/2, 703/1, 704, 705/1
706/1, 708, 1 709/1, 711/1, 712, 713/1, 715/1, 715/69

Entwurfsverfasser: Ing.-Büro K. Wipfler, Hohenwarter Str. 124, 8068 Pfaffenhofen

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

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

oder*)

Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan — übergeleiteten 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): Der Bebauungsplan ist eine Neufassung des früheren Bebauungsplanes Brunnen Süd-West mit später durchgeführten Ergänzungen

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

1. Das Gebiet liegt 100 m — nördlich — ~~südlich~~ ~~westlich~~ ~~östlich~~ von Brunnen
Es grenzt an das Baugebiet — ~~die Baugebiete~~ — des alten Ortskernes an.

Es hat eine Größe von _____ ha.

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

Bahnhof	m	Volksschule	700	m
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle	200	Versorgungsläden	500	m
Kath. Pfarr-Kirche:	500			m

3. Das Gelände ist ~~eben~~ ~~ist hügelig~~ — fällt nach Norden leicht — ~~steil~~ — ab.

Das Grundwasser liegt ca. 3,0 m unter Gelände.

4. Der Boden besteht aus 30 cm Mutterboden, anschl. sandige und bindige Böden
(Beschreibung der Untergrundverhältnisse)

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

*) Nichtzutreffendes streichen!

- 3. Dez. 1986

5. Es ist ~~XXXXXX~~ — bereits folgende — Bebauung vorhanden: Das Gelände ist überwiegend bebaut.
 Im ganzen Gebiet sind noch ca. 25 Baulücken vorhanden. 26! (s. C.2!)

Es ist ~~XXXX~~ — folgender — Baumbestand vorhanden: Entlang der Staatsstraße und im bereits bebauten Bereich

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)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	5,800	siehe Bebauungsplan
Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)	4,500	siehe Bebauungsplan

2. Im Baugebiet sind ~~vorgesehen~~ zusätzl. zu den bereits best. Wohngebäuden vorgesehen:
(Nur auszufüllen, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes ins Einzelne gehende Angaben zulassen!)

11 I + D -geschoßige Wohngebäude mit ca. 11 Wohnungen
 15 II -geschoßige Wohngebäude mit ca. 15 Wohnungen
 -geschoßige Wohngebäude mit ca. Wohnungen

26 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. 100 Einwohner mit ca. 20 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

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

umfaßt	8,810	ha (1)
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen	1,400	ha (2)
Somit umfaßt das Bruttowohnbauland (= Summe aus (1) und (2))	10,210	ha (3)
Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen	0,090	ha (4)
Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen	ha (5)
Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche (= Summe aus (3), (4) und (5))	10,300	ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf

das Bruttowohnbauland (3)	99,10 %
die örtlichen Grün- und Freiflächen (4)	0,90 %
die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5) %
	100 %

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf

das Nettowohnbauland (1)	86,20 %
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2)	13,70 %
	100 %

d) Es ergibt sich eine

Bruttowohnungsdichte von 8,6 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland
 Nettowohnungsdichte von 10,0 Wohnungen je ha Nettowohnbauland.

G. Weitere Erläuterungen

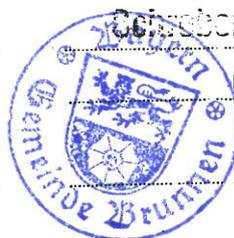
Die Änderung des Bebauungsplanes ist notwendig:

- Wegen der bisherigen mehrmaligen Änderungen des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren, die sich als rechtsunwirksam herausgestellt haben. Folgende vereinfachte Änderungen sind bisher durchgeführt worden: Änderungssatzung vom 21.10.73, vereinfachte Änderungen durch Gemeinderatsbeschlüsse vom 28.05.75, 16.03.76, sowie 15.10.77 und schließlich zuletzt die Erweiterung durch Gemeinderatsbeschuß vom 19.12.1980, für die ein ordnungsgemäßes Aufstellungsverfahren eingeleitet worden ist.
- Die zwingende Festsetzung vom "II" zweigeschoßig wird, in Anbetracht der durch die vereinfachten Bebauungsplan-Änderungen beabsichtigten und gewünschten Baunutzung entsprechend abgeändert in "E + D" (Erd- und ausbaubares Dachgeschoß) und teils "II" (Höchstgrenze 2 Vollgeschoße).
- Für den ersatzlosen Wegfall des Kinderspielplatzes steht in Baugebiets-Nähe beim Sportplatz ein Kinderspielplatz zur Verfügung.
- Die Hintere Dorfstraße Fl.-Nr. 15/3 (= Zufahrtsweg zu den anliegenden Grundstücken) erhält eine Breite von 5,50 m die Baugrenze zu dieser Straße wird auf 2 m reduziert.
- Eingrünungen mit Pflanzgebot und auch entsprechende Festsetzung zur Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes (West-, Süd- und Ostgrenze Baugebietsgeltungsbereich).
- Baugrenze zur St 2044 einheitlich 5 m. Das vorhandene Grün (insbes. Sträucher) in diesem Bereich soll erhalten bleiben.

Pfaffenhofen, den 22.08.1985

Der Entwurfsverfasser
ING. BÜRO K. WIPPLER BDB
 Planung, Bauleitung, Bauberatung
 für Hoch-, Tief- u. Industriebau

806 PF. FFENHOFEN/ILM
 Hohenwarter Str. 144 · Tel. 0 84 41/40 11 - 40 12



Gemeinde Brunnien, den 22. Aug. 1985

Gemeinde Brunnien
 (Stadt - Markt - Gemeinde)

Kopold
 Kopold
 1. Bürgermeister

-3. DEZ. 1986

24. APR. 1986