



Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde / Stadt Unterschleißheim

vom 15. März 1972 für das Gebiet Lohwald

umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 1002/23, 1002/2

Entwurfsverfasser: Architekt Ernst Wirth, 8042 Oberschleißheim, Margarethenstr. 1

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

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

oder*)

~~Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan — übergeleiteten Wirtschaftsplan — ab, weil gemäß dem Änderungsverfahren bei dem folgenden Flächennutzungsplan übergeleitete Wirtschaftsplan noch genehmigt werden das Änderungsverfahren hat den folgenden Sinn erreicht:~~

Der Flächennutzungsplan stellt den südlichen Bereich als Grünanlage dar. Da die Verschiebung der Grenze Wohnbaufläche/Grünanlage nicht ins Gewicht fällt, zumal das Terrassenhaus eingegrünt wird, ist keine Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehen.

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 400 m — nördlich ~~südlich~~ ~~westlich~~ — östlich — des Ortskerns von Lohhof

Es grenzt an das Baugebiet — die Baugebiete — an best. Ortsbebauung

Es hat eine Größe von 2,83 ha.

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

Bahnhof	<u>100</u> m	Volksschule	<u>300</u> m
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle	<u>20</u> m	Versorgungsläden	<u>50</u> m
Kirche: <u>400</u> m			

3. Das Gelände ist eben — ~~mit geringen Geländehöhenunterschieden~~

Das Grundwasser liegt ca. 1,00 m unter Gelände.

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

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

*) Nichtzutreffendes streichen!

5. Es ist noch keine — bereits folgende — Bebauung vorhanden: 1 9-geschossiges Wohnhaus mit Läden

Es ist kein — folgender — Baumbestand vorhanden: Mischbepflanzung, überwiegend Laubbäume

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>Allgemeines Wohngebiet</u>	<u>2,83 ha</u>	<u>1002/23 und 1002/2</u>

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

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

1 9-geschosige Wohngebäude mit ca. 36 Wohnungen (bereits 1964 errichtet)
1 3-geschosige Wohngebäude mit ca. 18 Wohnungen
-geschosige Wohngebäude mit ca. Wohnungen

37 Tief-Garagen und 39 PKW-Stellplätze.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von sofort Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.
 Dann werden ca. 162 Einwohner mit ca. 16 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

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

umfaßt	<u>0,64</u> ha (1)	
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen	<u>0,08</u> ha (2)	
Somit umfaßt das Bruttowohnbauland (= Summe aus (1) und (2))		<u>0,72</u> ha (3)
Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen		<u>2,11</u> ha (4)
Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen		<u>enthalten</u> ha (5)
Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche (= Summe aus (3), (4) und (5))		<u>2,83</u> ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf

das Bruttowohnbauland (3)	<u>25</u> %
die örtlichen Grün- und Freiflächen (4)	<u>75</u> %
die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5)	<u>-</u> %
	<u>100</u> %

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf

das Nettowohnbauland (1)	<u>88</u> %
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2)	<u>12</u> %
	<u>100</u> %

d) Es ergibt sich eine

Bruttowohnungsdichte von 72 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland
 Nettowohnungsdichte von 84 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 Alexander-Pachmann Straße und die Straße Anschluß an das bestehende Wegenetz. sind bereits

2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen ~~werden hergestellt~~ — hergestellt:

3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene — im Bau befindliche — geplante — zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde / ~~SIXXX~~ Unterschleißheim

— ~~der~~ — ~~der~~
Der Anschluß ist sofort — ~~der~~ — möglich.

4. Die Abwässer werden abgeleitet durch — Anschluß an die vorhandene — ~~der~~ — zentrale Kanalisation der Gemeinde / ~~SIXXX~~

— des Abwasserzweckverbandes Verbandes Eching/Neufahr
Unterschleißheim Der Anschluß ist sofort — ~~der~~ — möglich.

~~folgende für die~~

~~der~~

5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke

6. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch Müllabfuhr

7. Die Erschließung erfolgt vollständig — ~~der~~ durch die Gemeinde Unterschleißheim

~~der~~

F. Überschlägig ermittelte Kosten

I. Für die Wasserversorgung

1. Herstellungskosten:

a) lfm neuer Hauptstrang à DM

b) 80 lfm Anschlußleitungen à 200.-- DM

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

d)

e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß 4.000.-- DM ergibt bei 4 Anschlüssen

f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich Rohrnetzkosten-
Beitrag gemäß Wasserabgabe - Beitrags- u.
Gebührensatzung

Überträgt

Kosten DM	Einnahmen DM
16.000.--	
	16.000.--
	15.000.--
16.000.--	31.000.--

Übertrag:

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

II. Für die Abwasserableitung:

1. Herstellungskosten:

a) lfm neuer Hauptsammler DM

b) lfm Anschlußleitungen 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

III. Für Straßen, Wege und Plätze:

1. Herstellungskosten

a) Grunderwerb für qm à DM

b) Folgende Maßnahmen für Freilegung:

.....

c) Herstellung der Fahrbahnen

..... lfm in m Breite à DM

..... lfm in m Breite à DM

..... lfm in m Breite à DM

d) Herstellung der Gehbahnen

..... lfm in m Breite à DM

..... lfm in m Breite à DM

d) Beleuchtung: Einheiten à DM

e) Straßenentwässerung lfm à DM

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. DM

Übertrag:

Kosten DM	Einnahmen DM
16.000.--	31.000.--
16.000.--	31.000.--

Übertrag:

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

1. Herstellungskosten
 - a) Grunderwerb für qm à DM
 - b) Folgende Maßnahmen für Freilegung:
 - c) Anlage der Parkflächen qm à DM
 - d) Anlage der Grünanlagen qm à DM
 - e) Erschließungsbeitrag (.....% 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:
Schülerweiterung
3. Einrichtungen für die Jugend (z. B. Erweiterung des Kindergartens oder des Sportplatzes), nämlich
Durch Nachfolgelasten gesichert
4.
5.
6.

Summe:

Kosten DM	Einnahmen DM
16.000.--	31.000.--
60.000.--	
	50.000.--
76.000.--	81.000.--

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

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
G. Weitere Erläuterungen

G. Städtebauliche Grundlagen

Der Bebauungsplanentwurf weist die zu der Al.-Pachmannstraße, Ingolstädter Straße und Bezirksstraße bereits bestehende Grünanlage aus und trifft auch Festsetzungen über den bestehenden Fußweg. Das bestehende 9-geschossige Wohnhaus, in dem sich im Erdgeschoß Läden und ein Gasthaus befinden, wurde als Bestand übernommen. Auf dem südlichen Teil des Flurstücks 1002/23 weist der Bebauungsplan einen in sich gegliederten, terrassierten Wohnblock aus. Die Terrassen wurden auf der Südseite zur öffentlichen Grünanlage festgesetzt. Damit ist ein gelungener Abschluß der Bebauung gewährleistet, zumal die Flächen um die Terrassenbauten begrünt werden (siehe Textfestsetzungen). Gleichzeitig wurde die Einfriedung des in Privatbesitz befindlichen Grundstücks ausgeschlossen, so daß der optische Eindruck einer scharfen Grünflächenbegrenzung verwischt wird. Die öffentliche Grünfläche zieht sich entlang der Ingolstädter Straße in ca. 13 m Breite bis zur Al.-Pachmannstraße. Auf diese Weise werden die von der B 13 ausgehenden Störungen erheblich gemindert. Auf dem Baugrundstück wurde die GFZ 1.0 festgesetzt. Die Erschließung des Baugebiets erfolgt ausschließlich über die Al.-Pachmannstraße in einem Abstand von ca. 45 m von der B 13. Die Tiefgarage wird 37 Stellplätze fassen. Das bedeutet, daß zu den 18 Fahrzeugen aus dem Terrassenhaus (18 WE-Stellplatzverhältnis 1:1) 19 Stellplätze für Fahrzeuge aus dem Hochhaus unterirdisch abgestellt werden können. Die offene Stellplatzanlage entlang der Al.-Pachmannstraße und nördlich des Terrassenhauses bietet zusätzlich Platz für 39 PKW. Die nach der Bayer. Bauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen können nicht überall eingehalten werden. Insbesondere der Abstand des bestehenden 9-geschossigen Wohngebäudes zur öffentlichen Grünfläche ist weit überschritten. Aber auch die Entfernung des Terrassenhauses zum Hochhaus entspricht nicht in vollem Umfang dem Art. 6 BayBO. Eine entsprechende Verringerung der Abstandsflächen wurde daher unter Punkt 5 der Textfestsetzungen in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die Verringerung ist vor allem deshalb vertretbar, weil es sich auf der einen Seite um Baubestand von 1964 handelt, auf der anderen Seite eine mögliche Beeinträchtigung des Wohnwerts sich nur vom Hochhaus auf das 3-geschossige Gebäude auswirken könnte, die Reduzierung der Abstandsfläche aber auf der Nordseite des terrassierten Wohnblocks vorgenommen wurde.

..... den Lohhof den 17.11.1972

Der Entwurfsverfasser



Gemeinde Unterschleißheim
(Stadt - Markt - Gemeinde)

1. Bürgermeister