

Begründung und Erläuterung

zum Bebauungsplan *„Bäckerreut-Unterjacking“*

Für das Gebiet, daß wie folgt umgrenzt ist:

im Norden : Landwirtschaftliche Nutzfläche Fl.-Nr. 636
(im Nordosten mit Waldfläche)

im Westen : Kreisstraße PA 1, Fl.-Nr. 600

im Süden : Landwirtschaftliche Nutzfläche,
Teilfläche aus Fl.-Nr. 641 u. 642

im Osten : Dorfgebiet Fl.-Nr. 635, 638 u. 639

Tittling/Muth, 05.10.98

geändert: 11.01.99
09.06.99

Architekturbüro
Willi Neumeier
Architekt Dipl.-Ing. FH
Muth 2a-94104 Tittling
Tel. 08504/8787



ARCHITEKTURBÜRO

WILLI NEUMEIER
Architekt Dipl.-Ing. FH

Muth 2a - 94104 Tittling
Tel. 08504/8787 - Fax: 1213

W. Neumeier



1. **Allgemeines:**

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Wohnraum zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung, durch Ausweisung von 18 Bauparzellen auf den Fl.-Nr. 637 u. Teilfl. aus 636, 634, 641 u. 642 der Gmkg. Tiefenbach. Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche, sowie auch für die weitere Entwicklung dieses Planbereiches.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13 des BauGB geregelt. Die verbindliche Bauleitplanung befaßt sich lediglich mit den Planungstatsachen, sowie den Planungsnotwendigkeiten.

2. **Anlaß zur Aufstellung:**

Die stetige Entwicklung der Gde. Tiefenbach erfordert die Bereitstellung von Bauflächen für den Wohnungsbau.
Der Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung.

3. **Auswahl des Erschließungsgebietes:**

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gde. Tiefenbach wird dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.
(Deckblatt Nr. 16 zum FNPL)

4. **Städtebauliche Situation:**

Das Baugebiet liegt im Anschluß an die best. Ortsabrundung Unterjacking-West im nord-westlichen Bereich und bietet sich somit als Erweiterungsgebiet an.

An der Südseite befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, an der Westseite befindet sich die Kreisstraße PA 1, an der Ostseite das Dorfgebiet Unterjacking-West.

5. **Festsetzungen:**

Rechtsverbindliche städtebauliche Pläne liegen in Form eines Flächennutzungsplanes auf. (Deckblatt Nr. 16 zum FNPL)

6. **Städtebauliche Werte und Erschließungskosten:**

Die städtebaulichen Daten für die Aufstellung der Fläche, der Bebauung, der Nutzung und ihre Verhältnisse, gehen aus der Anlage „Berechnung“ hervor.

6.1 Vorläufige „Berechnung“

1. Gesamtfläche des Plangebietes : ca. 2.24 ha

davon „Allgemeines Wohngebiet „ WA ca. 1.96 ha

davon Öffentliche Grünfläche ca. 0.05 ha

davon Straßenverkehrsflächen ca. 0.23 ha

2. Gliederung der Wohnbebauung:

2/3 Zahl der Wohnhäuser mit max. 2 Wohnungen = 12

1/3 Zahl der Doppelhäuser mit max. 1 Wohnung = 12

3. Wohneinheiten:

2/3 Wohnhäuser 12 x 2 Wohnungen = 24 Wohnungen

1/3 Doppelhäuser 12 x 1 Wohnung = 12 Wohnungen

36 Wohnungen

4. Einwohner

ca. 110 Einwohner

6.2 Erschließungskosten :

6.2.1 Fußwege und Bürgersteige: (ohne komb. Geh- und Radweg)
1.50 m breit ca. 225 qm x 200.-- DM/qm = 45'000.--

6.2.2 Wohnstraße mit Verkehrsberuhigtem Ausbau:
4.50 m breit und Wendehammer
(einschl. Straßenentwässerung, Beleuchtung u.
Wasser u. Abwasser)
ca. 1'875 qm x 345.-- DM/qm = 645'000.--

6.2.3 Verkehrsgrün
(öffentl. Grünflächen und Lärmschutzwall)
ca. 500 qm x 170.-- DM/qm = 85'000.--

Summe Erschließungskosten 775'000.-- DM
(ca. 36.--DM / qm)

6.3 Grunderwerbskosten : (lt. Bodenrichtwerttabelle ca.-Wert)

22'400 qm ./ best. Bebauung 2'800 qm = 19'600 qm
19'600 qm x 85.-- DM/qm = ca. DM 1'665'000.--

6.4 Gesamterschließungskosten:

ca. DM 2'440'000.-- : 19'600 qm = 125.-- DM/qm

Anteil der Gemeinde. 10 % = ca. 244'000.-- DM

Beitragsfähige

Erschließungskosten 90 % = ca. 2'196'000.-- DM

Überschlägig ermittelte Erschließungskosten für
1 qm Nettobauland =

2'196'000.-- DM : 19'600 qm = ca. 112.-- DM/qm

6.5 Kosten der Wasserversorgung:

Anschlußkosten nach Satzung der Gemeinde
(ca. 8.-- DM/qm)

6.6 Kosten der Abwasserbeseitigung

Anschlußkosten nach Satzung der Gemeinde
(ca. 13.--DM/qm)

6.7 Finanzierung:

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen wird im Haushaltsplan der Gemeinde im nächsten Jahr berücksichtigt.

6.8 Nachfolgelasten:

Der Gde. entstehen durch die Bebauung vorraussichtlich keine Folgekosten.

Bei Kindergarten, Schulen und Sporteinrichtungen sind noch soweit freie Kapazitäten vorhanden.

6.9 Vorraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

Es ist nicht zu erwarten, daß die Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden Menschen auswirken wird.

Die Verwirklichung der Planung ist bis ca. Mitte 2000 vorgesehen.