

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde /-Stadt Unterschleißheim
vom 14.2. 1975 für das Gebiet Lohhof, Stockersiedlung

umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 142/10, 147/1-147/12, 147/14-147/36, 147/40-147/72, 147/75, 147/81-147/84, 147/88, 148/5-148/10, 148/17, 149, 150/1, 150/80, 151/7, 151/36, 152/3, 152/18, 153/22.

Entwurfsverfasser: Karl Statzberger 8044 Unterschleißheim, Eichenstraße 4

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan ~~dem übergeleiteten Wirtschaftsplan~~ vom 20.4.1970 entwickelt. Nr. IVB5 - 6101 M 30-2

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 BBauC).~~

oder*)

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

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

1. Das Gebiet liegt 600 m ~~nördlich~~ südlich ~~westlich~~ östlich des Ortskerns von Lohhof
Es grenzt an das Baugebiet ~~die Baugebiete~~ westlich Stockersiedlung

Es hat eine Größe von 7 ha.

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

Bahnhof	<u>1200</u> m	Volksschule	<u>300</u> m
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle	<u>100</u> m	Versorgungsläden	<u>200</u> m
Kirche	<u>600</u> m	Kindergarten	<u>300</u> m

3. Das Gelände ist eben ~~ist hügelig~~ fällt nach ~~leicht~~ ~~stark~~ ~~ab~~

Das Grundwasser liegt ca. 2.80 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: Das Gebiet ist vollständig bebaut.

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

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)
WR reines Wohngebiet	7,0 ha	142/10, 147/1-147/12, 147/14- 147/36, 147/40-147/72, 147/75, 147/81-147/84, 147/88, 148/5- 148/10, 148/17, 149, 150/1, 150/80, 151/7, 151/36, 152/3, 152/18, 153/22.

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

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

75 2-geschoßige Wohngebäude mit ca. 220 Wohnungen
-geschoßige Wohngebäude mit ca. Wohnungen
-geschoßige Wohngebäude mit ca. Wohnungen

220 Garagen und PKW-Stellplätze.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.
 Dann werden ca. 880 Einwohner mit ca. 90 Volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

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

umfaßt	<u>5,5</u> ha (1)	
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen	<u>1,4</u> ha (2)	
Somit umfaßt das Bruttowohnbauland (= Summe aus (1) und (2))		<u>6,9</u> ha (3)
Die örtlichen öffentlichen Grün- und Freiflächen umfassen		<u>0,1</u> ha (4)
Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen		<u>1</u> ha (5)
Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche (= Summe aus (3), (4) und (5))		<u>7,0</u> ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf

das Bruttowohnbauland (3)	<u>98</u> %
die örtlichen öffentlichen Grün- und Freiflächen (4)	<u>2</u> %
die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5)	<u>-</u> %
	<u>100</u> %

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf

das Nettowohnbauland (1)	<u>80</u> %
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2)	<u>20</u> %
	<u>100</u> %

d) Es ergibt sich eine

Bruttowohnungsdichte von 31 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland
 Nettowohnungsdichte von 40 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 Joh.-Schmid- Straße und die Nelken-u. Sportplatz- 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 Bau befindliche~~ geplante — zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde / ~~Stadt~~ Unterschleißheim ~~des~~ Verbandes keine neuen Anschlüsse notwendig
Der Anschluß ist ~~sofort~~ etwa ab vorhanden ~~möglich~~.
4. Die Abwässer werden abgeleitet durch
— Anschluß an die vorhandene — ~~im Bau befindliche~~ geplante — zentrale Kanalisation ~~der Gemeinde / Stadt~~ Zweck- Verbandes zur Abwasserbe-
seitigung der Gemeinden Unterschleißheim, Eching, Neufahrn
Der Anschluß ist ~~sofort~~ etwa ab vorhanden ~~möglich~~.
~~folgende für das Baugebiet geplante Sammelentwässerungsanlage:~~
Der Sammelkanal ist bereits verlegt.
~~Einzelkläranlagen und Versitzgruben nach DIN 4261~~
5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz de. r Isar-Amperwerke AG,
Dachau
6. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch örtliches Müllabfuhrunternehmen
7. Die Erschließung erfolgt vollständig — ~~in folgenden Teilen~~ — durch die Gemeinde / ~~Stadt~~ Unterschleißheim
~~Sie wird in folgenden Teilen durch Vertrag auf~~
~~übertragen:~~ keine neuen Erschließungsstraßen notwendig

F. Überschlägig ermittelte Kosten

I. Für die Wasserversorgung

1. Herstellungskosten: entfällt. vgl. E.3
- a) lfm neuer Hauptstrang à DM
- b) lfm Anschlußleitungen à DM
- c) Änderung — Erweiterung — der Wasserversorgungsanlage durch folgende Maßnahmen:
- d)
- e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß DM ergibt
bei Anschlüssen
- f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich

Kosten DM	Einnahmen DM
keine Kosten und Einnahmen	
Übertrag:	

Kosten DM	Einnahmen DM
keine Kosten und Einnahmen	

Übertrag:

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

II. Für die Abwasserableitung:

1. Herstellungskosten: **entfällt. vgl. E.4**
- a) lfm neuer Hauptsammler à DM
 - b) lfm Anschlußleitungen à 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 **entfällt. vgl. E.7**

III. Für Straßen, Wege und Plätze:

1. Herstellungskosten **Erschließungskosten bereits abgerechnet.**
- 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
 - e) Beleuchtung: Einheiten à DM
 - f) Straßenentwässerung lfm à DM
 - g) Erschließungsbeitrag (..... % der unter a) — f) genannten Kosten)
 - h) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich:

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

Übertrag:

G. Weitere Erläuterungen

Bei dem vorliegenden Plan handelt es sich um eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Stockersiedlung" aus dem Jahre 1958. Nahezu alle Grundstücke sind bereits bebaut. Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll eine einheitliche Bebauung erreicht werden, da bereits auf verschiedenen Grundstücken abweichende Bebauung, nach dem Bebauungsplan von 1958, vorliegt. Alle Erfordernisse zur Erschließung des Baugebietes nach E. sind erfüllt.

Unterschleißheim, den 14.2.1975

Ingenieur - Architekt
Der Entwurfsverfasser
Karl Süßmayer
Lohhof b. München



Unterschleißheim, den 11. MRZ. 1975

Gemeinde Unterschleißheim
(Stadt - Markt - Gemeinde)

1. Bürgermeister