

# Begründung zum Bebauungsplan

Nr. 81 ~~Gemeinde~~ — Markt — ~~Stadt~~<sup>1)</sup> Wolnzach vom 15.04.1997

für das Gebiet "Wiesenäcker

umfassend die Grundstücke Fl.-Nr. 303/1, 305T, 305/2, 306, 308, 311/11T, 321T der Gemarkung Gosseltshausen

Entwurfsverfasser: Reg.Bmstr. Dipl.-Ing. Georg Fuchs, Hausnerstr. 21, 85283 Wolnzach-Burgstall

## A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan — ~~dem bisherigen Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde~~  
8. Änderung — vom 15.04.1997 entwickelt.

oder<sup>1)</sup>

Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan — fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde .....  
— vom ..... ab. Der Flächennutzungsplan wird gleichzeitig geändert;  
das Änderungsverfahren hat den folgenden Stand erreicht:

oder<sup>1)</sup>

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, weil folgende dringende Gründe es erfordern (§ 8 Abs. 4 BBauG):

oder<sup>1)</sup>

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

2. Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) besteht nicht.

oder<sup>1)</sup>

Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) ist vom Stadt- — Markt- — Gemeinderat mit  
Beschluß vom ..... verabschiedet worden. Sie ist im Bebauungsplan berücksichtigt.

oder<sup>1)</sup>

Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) ist vom Stadt- — Markt- — Gemeinderat mit  
Beschluß vom ..... verabschiedet worden. Der Bebauungsplan weicht aus folgenden Gründen davon ab:

3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

<sup>1)</sup> Nichtzutreffendes streichen!

### **3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:**

Das Baugebiet "Wiesenäcker" liegt am südlichen Ortsrand von Gosseltshausen und ist ca. 1,5 km vom Zentrum des Marktes Wolnzach entfernt.

Die Gesamtfläche des Baugebietes beträgt 2,76 ha. Davon werden 1,28 ha als Sondergebiet (Hopfenmuseum) und 1,48 ha als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die Sondergebietsfläche "Hopfenmuseum" ist bereits mit einem bisher landwirtschaftlich genutztem Betriebsgebäude bebaut. Das bestehende Gebäude und entsprechende Erweiterungsbauten sollen künftig das Deutsche Hopfenmuseum beherbergen. Die bereits vorhandenen Hopfengärten sollen für die Museumsnutzung in die Gesamtanlage integriert werden.

Die westlich des Sondergebietes "Hopfenmuseum" gelegene Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Es wird eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelwohnhäusern, entsprechend der nordwestoberbayerischen Hauslandschaft festgesetzt.

Die ausgewiesenen Wohnbauflächen dienen überwiegend der Deckung des Wohnbedarfs für Einheimische. Da die überplanten Grundstücke bereits weitgehend im Eigentum des Marktes Wolnzach sind, erfolgt die Abgabe der Bauparzellen nach dem Einheimischenmodell.

Durch die im Süden und Westen festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen an den neuen Ortsrändern wird eine gute Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet.

Die Erschließung des Sondergebietes (Hopfenmuseum) erfolgt unmittelbar durch die Gemeindeverbindungsstraße Gosseltshausen-Staatsstraße 2549, die auf 5,50 m Fahrbahnbreite und mit einem fahrbahnbegleitenden Gehweg ausgebaut wird.

Das ausgewiesene Wohngebiet grenzt unmittelbar an das Baugebiet "An der Bergstraße" an. Die Erschließung erfolgt über die Straße "Am Wiesenhang". Der Straßenquerschnitt ist für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs ausreichend.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgung des Wasserzweckverbandes "Iltalgruppe" gesichert.

Die Abwasserbeseitigung aus dem Baugebiet ist im Trennsystem vorgesehen. Niederschlagswasser wird unter Vorschaltung von Rückhalteeinrichtungen über Rohrleitungen und außerhalb der Baugebiete über offene Gräben der Wolnzach zugeführt. Die Schmutzwasserbeseitigung ist durch Anschluß an die vollbiologische Kläranlage des Marktes Wolnzach gesichert.

**B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**

1. Das Gebiet liegt 300 m — ~~XXXX~~ — südlich — ~~XXXX~~ — ~~XXXX~~ des Ortskerns von Gosseltshausen  
 Es grenzt an das Baugebiet — ~~XXXXXX~~ — "An der Bergstraße"

Es hat eine Größe von 2,76 ha.

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

Bahnhof	-----	m	Volksschule	1750	m
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle	300	m	Versorgungsläden	1500	m
Kath. Kirche:	300	m			m

3. Das Gelände ~~XXXXXX~~ ist hügelig — fällt nach Nord-Ost leicht — ~~XXXX~~ — ab.

Das Grundwasser liegt ca. 4,00 m unter Gelände.

4. Der Boden besteht aus gemischt körnigem bis bindigem Boden

(Beschreibung der Untergrundverhältnisse)

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

5. Es ist ~~noch keine~~ — bereits folgende — Bebauung vorhanden:

Ehemals landwirtschaftliches Betriebsgebäude im Bereich des Sondergebietes (Hopfenmuseum).

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 <small>(§§ 1 ff. BauNVO)</small>	Bruttofläche	Fl.-Nr. <small>(die mit *) bezeichneten teilweise)</small>
Sondergebiet (Hopfenmuseum)	1,28 ha	308, 305/2*
Allgemeines Wohngebiet	1,48 ha	305*, 305/2*, 306, 308, 311/11*, 321*

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

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

13 1-geschoßige Wohngebäude mit ca. 20 Wohnungen  
 -----  
 -----  
 -----  
 -----

20 Garagen und 20 PKW-Stellplätze.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

Dann werden ca. 60 Einwohner mit ca. 10 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. a) Das Nettowohnbauland (= Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke)
- |   |      |        |
|---|------|--------|
| umfaßt . . . . .  | 2,14 | ha (1) |
| Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen . . . . .            | 0,12 | ha (2) |
| Somit umfaßt das <b>Bruttowohnbauland</b> (= Summe aus (1) und (2)) . . . . . | 2,26 | ha (3) |
| Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen . . . . .                        | 0,50 | ha (4) |
| Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen . . . . .                 |      | ha (5) |
| Somit umfaßt die <b>Bruttowohnbaufläche</b> (= Summe aus (3), (4) und (5))    | 2,76 | ha (6) |
- b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf
- |  |     |   |
|--|-----|---|
| das Bruttowohnbauland (3) . . . . .                      | 82  | % |
| die örtlichen Grün- und Freiflächen (4) . . . . .        | 18  | % |
| die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5) . . . . . |     | % |
|  | 100 | % |
- c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf
- |   |     |   |
|---|-----|---|
| das Nettowohnbauland (1) . . . . .                            | 95  | % |
| die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2) . . . . . | 5   | % |
|   | 100 | % |
- d) Es ergibt sich eine
- Bruttowohnungsdichte von 9 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland
- Nettowohnungsdichte von 10 Wohnungen je ha Nettowohnbauland.

**D. Bodenordnende Maßnahmen**

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umliegung (§§ 45 ff BBauG) — eine Grenzregelung (§§ 80 ff BBauG) — nicht — im gesamten Baugebiet — ~~XX Folgende XX XX XX XX XX XX XX~~ — notwendig: .....

**E. Erschließung**

- Das Baugebiet erhält über die Gemeindeverbindungs Straße und die "Am Wiesenhang" Straße Anschluß an das bestehende Wegenetz.
- Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden — in einem Zuge — ~~XX folgenden XX XX XX XX XX~~ hergestellt: .....
- Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene — ~~XX des XX des XX des XX des XX~~ — zentrale Wasserversorgungsanlage ~~XX des XX des XX des XX~~ — des Wasserzweck Verbandes "Mittleres Ilmtal" Der Anschluß ist sofort — ~~XXXXXX~~ — möglich.
- Die Abwässer werden abgeleitet durch — Anschluß an die vorhandene — ~~XX des XX des XX des XX des XX~~ — zentrale Kanalisation ~~des Gemeinde XX des~~ — des Marktes Wolnzach Verbandes ~~XX des XX~~ Der Anschluß ist sofort — ~~XXXXXX~~ — möglich. — folgende für das Baugebiet geplante Sammelentwässerungsanlage: .....
- Einzelkläranlagen und Versitzgruben nach DIN 4261
- Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz de r Isar-Amperwerke .....

6. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Pfaffenhofen/Ilm
7. Die Erschließung erfolgt vollständig ~~in folgenden Teilen~~ durch die ~~Gemeinde~~ Stadt Markt Wolnzach. Sie wird in folgenden Teilen durch Vertrag auf ..... übertragen:

**F. Überschlüssig ermittelte Kosten und Finanzierung**

**I. Für die Wasserversorgung**

1. Herstellungskosten:

- a) 200 lfm neuer Hauptstrang à 150,-- DM
- b) 200 lfm Anschlußleitungen à 100,-- DM
- c) Änderung — Erweiterung — der Wasserversorgungsanlage durch folgende Maßnahmen: .....
- d) .....
- e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß 3.000,-- DM ergibt bei 20 Anschlüssen .....
- f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich .....

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

**II. Für die Abwasserableitung:**

1. Herstellungskosten:

- a) 200 lfm neuer Hauptsammler à 600,-- DM
- b) 20 Hausanschlüsse mit Prüfschacht ~~in Anschlußleitungen~~ à 2.500,-- DM
- c) Änderung — Erweiterung — der zentralen Anlage (Kläranlage) durch folgende Maßnahmen: .....
- d) .....
- e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß 7.000,-- DM, ergibt bei 20 Anschlüssen .....
- f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich Hausanschlüsse: 20 je DM 2.500,-- .....

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

Kosten DM	Einnahmen DM
30.000,--	
20.000,--	
	60.000,--
	140.000,--
	50.000,--
<b>Übertrag: 220.000,--</b>	<b>250.000,--</b>

Übertrag:

Kosten DM	Einnahmen DM
220.000,--	250.000,--
80.000,--	
36.000,--	
15.000,--	
24.000,--	
	139.500,--
50.000,--	
425.000,--	389.500,--

**III. Für Straßen, Wege und Plätze:**

1. Herstellungskosten

a) Grunderwerb für ..... qm à ..... DM

b) Folgende Maßnahmen für Freilegung: .....

c) Herstellung der Fahrbahnen

160 lfm in 5,00 m Breite à 500,-- DM

..... lfm in ..... m Breite à ..... DM

..... lfm in ..... m Breite à ..... DM

d) Herstellung der Gehbahnen

120 lfm in 1,50 m Breite à 300,-- DM

..... lfm in ..... m Breite à ..... DM

d) Beleuchtung: 3 Einheiten à 5.000,-- DM

e) Straßenentwässerung 120 lfm à 200,-- 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

**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 5.000 qm à 10,-- 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. ....

4. ....

5. ....

Übertrag:



**H. Weitere Erläuterungen**

(insbesondere zu etwaigen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 6—9, § 9 a BBauG)

Wolnzach-Burgstall, den 15.04.1997  
Ort, Tag  
geändert: 18.08.1997

Wolnzach, den 15.04.1997  
Ort, Tag

Marktgemeinde Wolnzach

**Der Entwurfsverfasser**

Dipl.-Ing. Georg Fuchs  
Regierungsbaumeister  
Wolnzach-Burgstall  
Hausnerstr. 2, Tel. 08442/3219

Dienststelle

Ober-/Bürgermeister

Schäc h/1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.9.1997  
mit 2.10.1997 in Rathaus Wolnzach, Zi. Nr. 13 öffentlich ausgelegt.

Wolnzach, 6.10.1997  
Ort, Tag Marktgemeinde Wolnzach

Ober-/Bürgermeister