

1

Begründung  
-----

zum Bebauungsplan Nr. 24 der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm für die Grundstücke Fl. Nr. 1418/3, 1418/4, 1419, 1421/2, 1421/3, 1425, 1426/2, 1426, 1424, 1422, 1416

Gemarkung / Flur Pfaffenhofen/Ilm im Bereich Westen der Stadt Pfaffenhofen, zwischen Hohenwarter Straße und Ziegelstraße

Entwurfsverfasser: Josef Stelzer, Gerolsbach

A. Rechtliche Grundlagen:

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm entwickelt.

Der Flächennutzungsplan wird ergänzt - geändert. Das Änderungsverfahren ist xxxx eingeleitet

Aus folgenden zwingenden Gründen wird der Bebauungsplan aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan geändert wird: -----

Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, weil der Bebauungsplan ausreicht, um die bauliche Entwicklung in ----- zu ordnen.

B. Angaben zum Baugebiet:

1. Bodenbeschaffenheit: lehmhaltiges Material
2. Geländebeschaffenheit: Nach Südost abfallendes Gelände
3. Grundwasserstand: auf Gründungstiefe nicht anzutreffen
4. Entfernungen zu - zum - zur

| Stadtzentrum | Bahnhof | Kath. Kirche | Evgl. Kirche | Knabenschule | Mädchenschule | Gymnasium |
|--------------|---------|--------------|--------------|--------------|---------------|-----------|
| m            | m       | m            | m            | m            | m             | m         |
| 1300         | 2000    | 1300         | 1800         | 1300         | 1300          | 1300      |

C) Umfang der Baugebietsausweisung:

| 1. Flächenangaben für:        | ha   | von Hundert |                     |
|-------------------------------|------|-------------|---------------------|
| a) Wohnbaugrundstücke         | 7,08 | 82          | = Nettowohnbauland  |
| b) Straßen und Wege           | 1,38 | 16          |                     |
| c) Grünanlagen                |      |             |                     |
| d) Gemeinbedarfseinrichtungen | 0,22 | 2           |                     |
| Zwischensumme                 | 8,68 |             | = Bruttowohnbauland |
| e) Gewerbegebiet              |      |             |                     |
| f) Industriegebiet            |      |             |                     |
| Gesamtsumme                   | 8,68 | 100         |                     |

D. Städtebauliche Planung:

| 1. Gebäude       | Zahl der |           |         |             |
|------------------|----------|-----------|---------|-------------|
|                  | Gebäude  | Wohnungen | Garagen | Stellplätze |
| 1-geschoßige     |          |           |         |             |
| 1 1/2-geschoßige | 57       | 57        | 75      |             |
| 2-geschoßige     | 50       | 60        | 70      |             |
| 3-geschoßige     |          |           |         |             |
| 4-geschoßige     |          |           |         |             |
| Summe            | 107      | 117       | 145     |             |

2. Wohnbaudichte:

117 Wohnungen : 7,08 ha Nettowohnbauland = 16,5 Wohnungen / ha  
 117 Wohnungen : 8,68 ha Bruttowohnbauland = 13,5 Wohnungen / ha

3. Es ist damit zu rechnen, daß die Bebauung der Grundstücke in 2 Jahren verwirklicht wird.

E. Erschließung:

- Die geplanten Straßen im Baugebiet werden über die (Straßen) Hohenwarter-Straße, Schirmbeckstraße, Ziegelstraße an das bestehende Straßennetz angeschlossen. Der Ausbau erfolgt durch die Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm.
- Die Wasserversorgung ist gesichert durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm - durch Anschluß jederzeit möglich
- Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch Anschluß an die zentrale Kanalisation der Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm, durch Anschluß jederzeit möglich
- Die Müllbeseitigung erfolgt durch die städt. Müllabfuhr, durch
- Die Stromversorgung wird von der Isar-Amperwerke AG. Pfaffenhofen a.d.Ilm übernommen.

F. Überschlägige Kostenermittlung:

| 1. Wasserversorgung:            |   | Einzel-<br>preis<br>DM | Auegaben<br>DM | Einnahmen<br>DM |
|---------------------------------|---|------------------------|----------------|-----------------|
| 1.525                           | lfm Wasserleitung einschl. Erdarbeiten und Formstücke | 120,--                 | 183.000        | --              |
| 1.100                           | lfm Hausanschlußleitungen                             | 35,--                  | 38.500         | --              |
|                                 | Druckerhöhungsanlage                                  |                        |                | --              |
|                                 |   |                        |                | --              |
| Beiträge lt. Satzung für<br>107 | Anschlüsse á 1.500 DM                                 | 160.500                | --             | 160.500         |
|                                 | Übertrag  |                        | 221.500        |                 |

| 2. Abwasserbeseitigung:                               |                                | Einzel-<br>preis<br>DM | Ausgaben<br>DM                      | Einnahmen<br>DM |
|---|--------------------------------|------------------------|-------------------------------------|-----------------|
| Übertrag  |                                |                        | 221.500                             | 160.500         |
| 1.480   | lfm Steinzeugrohre             | 100,--                 | 148.000                             | -,-             |
|   | lfm _____ - Rohre              |                        |                                     | -,-             |
| 35  | St. Kontrollschächte           | 800,--                 | 28.000                              | -,-             |
|   | St. Zuschläge für Abzweige     | 40,--                  | 4.280                               | -,-             |
|   | lfm Anschlußleitungen          | 75,--                  | 82.500                              | -,-             |
|   |                                |                        | 262.780                             | -,-             |
| Beiträge lt. Satzung für<br>107 Anschlüsse à 2.500 DM |                                |                        |                                     | 267.500         |
| <b>3. Straßenbau:</b>                                 |                                |                        |                                     |                 |
| 13.800  | qm Grunderwerb                 | 10,--                  | <del>183.</del> <sup>138.</sup> 000 | -,-             |
| 460   | lfm 7.50 m breite Fahrbahn 1/2 | 148,--                 | 68.540                              | -,-             |
| 1.255   | lfm 6.00 m " "                 | 255,--                 | 320.025                             | -,-             |
| 465   | lfm 2.50 m Standspur           |                        |                                     | -,-             |
| 930   | lfm 1.75 m breiter Gehweg      | 64,--                  | 59.520                              | -,-             |
| 1.200   | lfm 1.50 m " "                 | 55,--                  | 66.000                              | -,-             |
| 2.185   | lfm Granitleistensteine        | 46,--                  | 100.510                             | -,-             |
| 995   | lfm 2-zeilige Pflasterrinne    | 48,--                  | 45.840                              | -,-             |
| 230   | lfm 1-zeilige Pflasterrinne    | 24,--                  | 5.520                               | -,-             |
| 30  | St. Einlaufschächte            | 390,--                 | 11.700                              | -,-             |
| 20  | St. Beleuchtungseinheiten      | 1.700,--               | 34.000                              | -,-             |
|   | qm Anböschungen                | 2,50                   | 8.750                               | -,-             |
| Erschließungsbeiträge _____ % aus Straßenbau          |                                |                        |                                     |                 |
| <b>Summe</b>  |                                |                        | 858.405                             | 772.564         |

4. Der Stadt entstehen durch die geplante Maßnahme voraussichtlich Kosten in Höhe von (Ausgaben abzügl. Einnahmen) 142.094 DM

5. Jährliche Nachfolgelasten:

|                       |                |                                   |               |    |
|-----------------------|----------------|-----------------------------------|---------------|----|
| ca. 4 % aus           | <u>221.500</u> | DM (Ausgaben Wasserversorgung)    | <u>8.860</u>  | DM |
| ca. 4 % aus           | <u>262.780</u> | DM (Ausgaben Abwasserbeseitigung) | <u>10.511</u> | DM |
| ca. 6 % aus           | <u>858.405</u> | DM (Ausgaben Straßenbau)          | <u>51.504</u> | DM |
| Summe Nachfolgelasten |                |                                   | <u>70.875</u> | DM |

Pfaffenhofen, den 20.6.73

Pfaffenhofen, den 25.6.73  
Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm

Planungsbüro  
Ing. (grad.) JOSEF STELZER  
8069 GEROLSBACH  
Jahnstraße 3, Tel. 08445 / 282

Entwurfsverfasser