

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. Gemeinde — ~~MARXZSELN~~ Pfaffing vom 14.03.1988

für das Gebiet

GEÄNDERT: 1.8.88

Fl. Nr. 187 u. 189 sowie Teilflächen aus Fl. Nr. 268 u. 199

umfassend die Grundstücke

Entwurfsverfasser: DIPL-ING. FRITZ PETER SCHITT, ARCHITEKT DWB/PLANNER JAL
KAIERSTR. 54, 800 MÜNCHEN 40

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan —

der Gemeinde Pfaffing — vom 13.11.1986 entwickelt.

oder¹⁾

~~Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan ~~MARXZSELN~~ ab. Der Flächennutzungsplan soll geändert werden; das~~

~~Anderungsverfahren hat den folgenden Stand erreicht:~~

oder¹⁾

~~Der Bebauungsplan wird aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, weil folgende zwingende Gründe es erfordern (§ 8 Abs. 2 Satz 3 BBauG):~~

oder¹⁾

~~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.

oder¹⁾

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.

oder¹⁾

~~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:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, damit die zu erwartende bauliche Entwicklung dieses Gebietes in geordnete Bahnen gelenkt werden kann.

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!



B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Gebiet liegt rd. 500 m — ~~XXXXXX~~ — südlich — ~~XXXXXX~~ — ~~XXXX~~ — des Ortskerns von Pfaffing.

Es grenzt an das Baugebiet — ~~XXXXXX~~ — Pfaffing "Am Anger".

Es hat eine Größe von 3.3910 m².

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

Bahnhof	—	Volksschule	900
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle	500	Versorgungsläden	500
Kirche	500		

3. Das Gelände ist eben — ~~XXXXXX~~ — fällt nach Süden leicht — ~~XXXX~~ — ab.

Das Grundwasser liegt ca. 3 m unter Gelände.

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

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

5. Es ist ~~XXXXXX~~ — bereits folgende — Bebauung vorhanden:

Im Norden und Osten Anschluß an die bestehende Bebauung.

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

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung (§§ 1 ff. BauNVO)	Bruttofläche	Fl.-Nr. (die mit *) bezeichneten teilweise)
Allgemeines Wohngebiet einschl. Grünflächen	2.3165	199*, 72*, 187*, 189*, 268*
Mischgebiet	1.0745	199*, 187*, 189*, 268*

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

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

53 54 2-geschoßige Wohngebäude mit ca. 78 76 72 Wohnungen
 -geschoßige Wohngebäude mit ca. Wohnungen
 -geschoßige Wohngebäude mit ca. Wohnungen

53 mit 46 Garagen ~~mit~~ PKW-Stellplätze.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 12 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

Dann werden ca. 200 Einwohner mit ca. 60 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

H. Weitere Erläuterungen

(insbesondere zu etwaigen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 6-9. § 14 BBauG)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB werden für jede Hauptwohnung max. 1 Einliegerwohnung zugelassen. Bei 53 Hauptwohnungen wären also max. 53 Einliegerwohnungen zulässig.

Durch diesen Bebauungsplan entstehen keine Auswirkungen auf die Kapazität der bestehenden Kläranlage. Auch die Wasserversorgung wird nicht beeinträchtigt.

Pfaffing, 14.03.1988

Ort, Tag

Gemeinde Pfaffing
8098 Pfaffing
Kreis Rosenheim
Tel. 08076/1721

Pfaffing, 14.03.1988

Ort, Tag

Gemeinde Pfaffing

Dienststelle



~~X 1000~~/Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 2a Abs. 6 BBauG vom 28.03.1988 mit 06.05.1988 in der Gemeindeverwaltung, Schulstraße 3, Zimmer Nr. 5 öffentlich ausgelegt. Die überarbeitete Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes, in der Fassung vom 01.08.88 ge. § 3 Abs. 2 BauGB vom 22. August bis mit 30. September 1988 öffentlich ausgelegt.

Pfaffing, 16.03.1988

Ort, Tag



Bürgermeister

Pfaffing, 08.08.1988



1. Bürgermeister

