

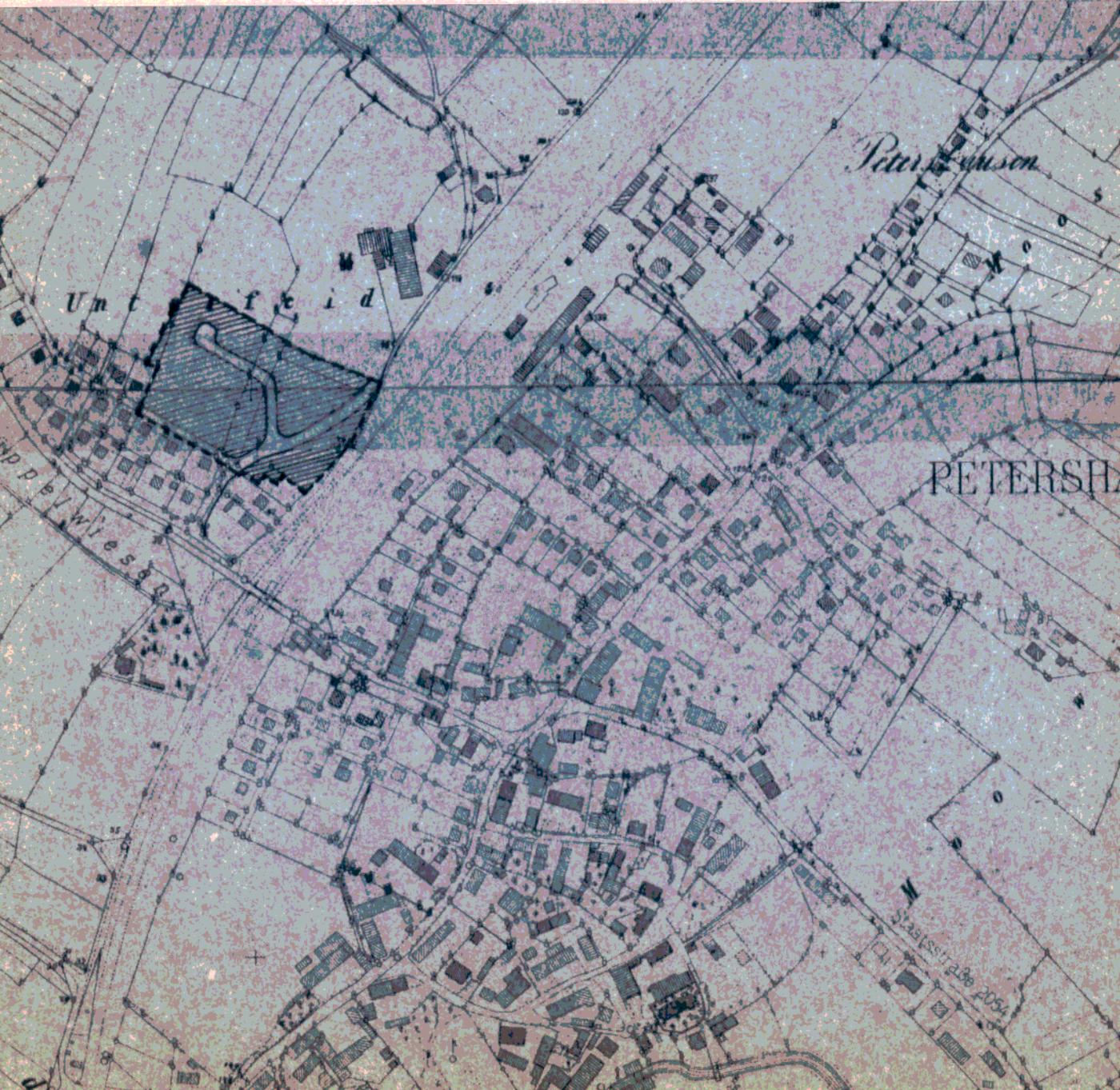
BEGRÜNDUNG  
ZUM  
BEBAUUNGSPLAN  
SONNENHANG I  
DER  
GEMEINDE  
PETERSHAUSEN

Begründung gem. § 9 Abs. 6 Bundesbaugesetz  
zur Erstellung des Bebauungsplanes "Sonnenhang 1"  
der Gemeinde Petershausen, Landkreis Dachau

1. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt etwa 400 m nordwestlich der  
Ortsmitte von Petershausen, am nordwestlichen Ortsrand  
der Gemeinde.

Im Osten begrenzt die Bahnlinie München - Treuchtlingen  
das Planungsgebiet.



2. Baurechtliche Voraussetzungen

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde weist das Planungsgebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) aus.

3. Naturräumliche Gegebenheiten

3.1 Topographie

das Baugebiet erstreckt sich über einen Südhang, der aber durch Abbaumaßnahmen der weiter nördlich liegenden Ziegelei verändert wurde, die dreigeschossigen Baukörper stehen weitgehend auf ebenem Gelände.

3.2 Bodenverhältnisse

Der Untergrund besteht hauptsächlich aus lehmigen und tonigen Sanden.

3.3 Vegetation

----

3.4 Naturschutz

----

4. Planungskonzept

4.1 der vorliegende Bebauungsplan ist weitgehend ein bebauungsrechtlicher Nachvollzug bereits bestehender Bebauung, bzw. eine bebauungsrechtliche Fixierung nach einem seit 1973 bestehenden zum Teil vollzogenen Planungskonzept.

4.2 Nutzung

der Bebauungsplan ermöglicht die zusätzliche Bebauung eines dreigeschossigen Wohngebäudes, sowie drei zweigeschossigen Wohngebäuden. Darüberhinaus regelt der Bebauungsplan die

Gestaltung der Freiflächen zwischen den dreigeschossigen Wohngebäuden und die Abschirmung des gesamten bebauten Bereiches gegenüber dem jetzt noch bestehenden nördlich angrenzenden Abbaugelände der Ziegelei.

#### 4.3 Erschließung

die Fahrerschließung des Planungsgebietes erfolgt über eine durch das Planungsgebiet in nord - südlicher Richtung führende Haupterschließungsstraße und durch eine davon abzweigende Stichstraße. An dieser Stichstraße liegen die Stellplätze und Garagen die den dreigeschossigen Wohngebäuden zugeordnet sind.

### 5. Ver - und Entsorgung

#### 5.1 Wasser - und Abwasser

das Baugebiet wird durch die gemeindeeigene zentrale Wasserversorgungsanlage versorgt, die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage.

#### 5.2 Elektrische Energie

die Stromversorgung erfolgt durch die Isar - Amperwerke AG. Eine Trafostation ist nicht eingeplant.

#### 5.3 Gas

----

#### 5.4 Müll

die festen Abfallstoffe werden durch ein privates Müll - abfuhrunternehmen im Auftrag der Gemeinde beseitigt.

6. Brutto - und Nettoflächen

gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches	ca.	18 900 qm
abzüglich		
geplante Straßen, Wendeplatz , Parkplätze	ca.	3 280 qm
<hr/>		
Nettobaupfläche	ca.	15 620 qm

7. Anzahl der Wohneinheiten (WE) und der Einwohner (E)

7.1 Wohneinheiten

vorhanden:	3 dreigeschossige Gebäude mit ca.	40 WE
	1 Zweifamilienhaus	2 WE
		<hr/>
		42 WE

geplant:	1 dreigeschossiges Gebäude mit ca.	12 WE
	3 Zweifamilienhäuser	6 WE
		<hr/>
		18 WE

gesamt 60 WE

7.2 Einwohner

vorhanden	42 WE x 3,0	=	126 E
geplant	18 WE x 3,0	=	54 E
		<hr/>	
gesamt			180 E

180 Einwohner = ca. 95 E / ha  
 1,89 ha Bruttofläche

7.3 Es sind ca. 18 Wohneinheiten geplant, das läßt einen Bevölkerungszuwachs von etwa 50 Einwohner erwarten, die Wohndichte beträgt für das Planungsgebiet etwa 95 E /ha.

## 8. Ermittlung der Erschließungskosten

### 8.1 Straßen

10,0 m Haupteerschließung	140 lfdm	500.-DM/lfdm	= 70 000 .-DM
8,5 m Stichstraße	110 lfdm	450.-DM/lfdm	= 49 500 .-DM
Wendeplatte	470 qm	50.-DM/qm	= 23 500 .-DM
<hr/>			
gesamte Herstellungskosten			143 000 .-DM
Grunderwerb ca. 2 800 qm x 50 .-DM			140 000 .-DM
<hr/>			
gesamt			283 000 .-DM
abzüglich 10 % Gemeindeanteil			28 300 .-DM
<hr/>			
beitragsfähige Erschließungskosten			254 700 .-DM

die Überschlägigen Erschließungskosten betragen somit für 1 qm Nettoaufläche:

$$\frac{\text{Erschließungskosten}}{\text{Nettoaufläche}} = \frac{154\,700.-\text{DM}}{15\,620.-\text{DM}} = \text{ca. } 16,30 \text{ DM / qm}$$

### 8.2 Wasserversorgung

die Anschlußkosten richten sich nach der Satzung der Gemeinde

### 8.3 Abwasserbeseitigung

die Anschlußkosten richten sich nach der Satzung der Gemeinde

### 8.4 Elektrische Energie

richtet sich nach den Anschlußkosten der Isar - Amperwerke AG

## 9. Nachfolgelasten

Die Kosten der Folgeeinrichtungen können nur pauschal angegeben werden. Sie liegen etwa bei 7 500 .-DM bis 9 000 .-DM pro WE.

Zur Deckung tragen meist der Landkreis und die Landesregierung bei.

18 WE x 8 250.-DM = 148 500 .- DM

Die Kosten der Folgeeinrichtungen betragen etwa 150 000 .- DM

Kennntnis genommen

Schwabhausen, den 29.1.1976

Petershausen, den -3. 6. 76

BÜRO FÜR HOCHBAU  
UND ORTSPLANUNG  
BAU-ING. FRANZ HILLREINER  
DIPL.-ING. CLAUS ENGELHARDT  
DIPL.-ING. RUDI BUCHER  
8061 SCHWABHAUSEN  
BRUNNENSTR. 2 TEL. 08133/459



*Präcker*

der Bürgermeister

*Hinder*