

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

" A M H A N G " Nr. 12

in Hettenshausen

Gemeinde Hettenshausen

Landkreis Pfaffenhofen

umfassend die Teilflächen folgender Flurnummern:

431, 430/5 und 431/3

Entwurfsverfasser:

**Ing.-Büro K. Wipfler
Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen
Tel. 08441/4011
Fax 08441/81341**

Gemeinde Hettenshausen:

**1. Bürgermeister
Herr Strauß**

Pfaffenhofen, den 02.08.1993

.....

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Gemeinderat beschloß die Aufstellung eines qualifizierenden Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB für das Gebiet, das folgende Grundstücke umfaßt:

Fl.-Nr. 431, 430/5 und 431/3

Das Gebiet wird allseits von Wohnbebauung umgrenzt.

Aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfes, hauptsächlich für einheimische Bevölkerung wird das Verfahren nach dem zum 01.06.1990 in Kraft getretenen Wohnungsbauerleichterungsgesetzes durchgeführt.

2. Ziel des Bebauungsplanes

Mit der Ausweisung dieses Baugebietes soll innerhalb des Ortsbereiches eine Baulücke geschlossen werden.

Das Verfahren wird nach dem zum 01.06.1990 in Kraft getretenen Wohnungsbauerleichterungsgesetz durchgeführt.

Insbesondere bedingt durch den Bau des Flughafens München II liegt für den Raum Pfaffenhofen ein dringender Bedarf an Wohnbauland vor.

3. Lage und Größe des Baugebietes

Das auszuweisende Baugebiet liegt in der Ortsmitte von Hettenshausen. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,37 ha. Kirche, Kindergarten und Friedhof liegen ca. 300 m entfernt. Die Grundschule ist ca. 3 km entfernt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Hettenshausen vorhanden.

4. Beschaffenheit des Baugebietes

Das Baugebiet ist fällt stark nach Osten ab. Innerhalb des Geltungsbereiches ist kein Baumbestand vorhanden.

5. Bauliche Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA), gem. § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung), festgesetzt.

Es sind 4 l+D-geschoßige Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten pro ausgewiesener Parzelle geplant, die schätzungsweise bei 8 Wohnungen bis zu 24 Einwohner aufnehmen werden. Voraussichtlich werden ca. 4 volksschulpflichtige Kinder in dem Gebiet wohnen.

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Gemeinderat beschloß die Aufstellung eines qualifizierenden Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB für das Gebiet, das folgende Grundstücke umfaßt:

Fl.-Nr. 431, 430/5 und 431/3

Das Gebiet wird allseits von Wohnbebauung umgrenzt.

Aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfes, hauptsächlich für einheimische Bevölkerung wird das Verfahren nach dem zum 01.06.1990 in Kraft getretenen Wohnungsbauerleichterungsgesetzes durchgeführt.

2. Ziel des Bebauungsplanes

Mit der Ausweisung dieses Baugebietes soll innerhalb des Ortsbereiches eine Baulücke geschlossen werden.

Das Verfahren wird nach dem zum 01.06.1990 in Kraft getretenen Wohnungsbauerleichterungsgesetz durchgeführt.

Insbesondere bedingt durch den Bau des Flughafens München II liegt für den Raum Pfaffenhofen ein dringender Bedarf an Wohnbauland vor.

3. Lage und Größe des Baugebietes

Das auszuweisende Baugebiet liegt in der Ortsmitte von Hettenshausen. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,37 ha. Kirche, Kindergarten und Friedhof liegen ca. 300 m entfernt. Die Grundschule ist ca. 3 km entfernt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Hettenshausen vorhanden.

4. Beschaffenheit des Baugebietes

Das Baugebiet ist fällt stark nach Osten ab. Innerhalb des Geltungsbereiches ist kein Baumbestand vorhanden.

5. Bauliche Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA), gem. § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung), festgesetzt.

Es sind 4 l+D-geschoßige Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten pro ausgewiesener Parzelle geplant, die schätzungsweise bei 8 Wohnungen bis zu 24 Einwohner aufnehmen werden. Voraussichtlich werden ca. 4 volksschulpflichtige Kinder in dem Gebiet wohnen.

6. Mass der Bebauung

Die zulässige Zahl der Wohnungen wird beschränkt (siehe Planzeichen I+D in der Festsetzung).

Unter Hinweis auf § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB erfolgt diese Beschränkung aus folgenden Gründen: Durch die Eigenheit der Landschaft würden größere Baukörper das Ortsbild wesentlich beeinträchtigen. Die vorhandene Siedlungsstruktur soll durch landschaftsgebundene Bauweise erhalten bleiben; Außerdem soll eine unerwünschte Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart des Ortsteils verhindert werden. Der Ortsteil ist dörflich geprägt mit Ein- und Zweifamilienhäusern.

7. Flächenzusammenstellung

Gesamtfläche	3.700 m ²	=	100,00 %
Nettowohnbauland	3.457 m ²	=	92,44 %
Straßen- und Grünflächen	243 m ²	=	6,56 %

8. Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Ein Umlegungsverfahren wird durchgeführt.

9. Erschließung des Baugebietes

Das Baugebiet wird über die bereits ausgebaute Straße Am Rain an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Erschließung erfolgt durch die Gemeinde Hettenshausen.

10. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an die Wasserversorgung der Gemeinde Hettenshausen sichergestellt.

11. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluß an die Kanalisation in Hettenshausen sichergestellt.

12. Stromversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke.

13. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird zentral von einem Privatunternehmen, im Auftrag des Landkreises Pfaffenhofen vorgenommen.

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Gemeinderat beschloß die Aufstellung eines qualifizierenden Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB für das Gebiet, das folgende Grundstücke umfaßt:

Fl.-Nr. 431, 430/5 und 431/3

Das Gebiet wird allseits von Wohnbebauung umgrenzt.

2. Ziel des Bebauungsplanes

Mit der Ausweisung dieses Baugebietes soll innerhalb des Ortsbereiches eine Baulücke geschlossen werden.

3. Lage und Größe des Baugebietes

Das auszuweisende Baugebiet liegt in der Ortsmitte von Hettenshausen. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,37 ha. Kirche, Kindergarten und Friedhof liegen ca. 300 m entfernt. Die Grundschule ist ca. m entfernt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Hettenshausen vorhanden.

4. Beschaffenheit des Baugebietes

Das Baugebiet ist fällt stark nach Osten ab. Innerhalb des Geltungsbereiches ist kein Baumbestand vorhanden.

5. Bauliche Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA), gem. § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung), festgesetzt.

Es sind 3 I+D-geschoßige Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten pro ausgewiesener Parzelle geplant, die schätzungsweise bei 6 Wohnungen bis zu 18 Einwohner aufnehmen werden. Voraussichtlich werden ca. 3 volksschulpflichtige Kinder in dem Gebiet wohnen.