

Mü

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. --- ~~Gemeinde~~ Markt ~~Stadt~~ Gars a. Inn vom 12.06.87 in der Fassung v. 12.11.87

für das Gebiet

"Schweiger-Wiese" in Gars-Bahnhof

umfassend die Grundstücke Flur-Nrn.

824 - 823 - 824/3 - 832/2 - 832/32 - 832/33 - 804/40 - 804/44 - 804/11 - 804/41 - 835/1
804/42 - 804/43 - 835 - 825 - 840 - 735/2 - 843/2 (824 - 825 - 735/2 - 840 teilweise)

Entwurfsverfasser:

Architekt Georg Hajek, Tannenstr. 2, 8091 Gars-Bahnhof

Gemarkung Mittergars

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. ~~Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde~~
~~vom~~ entwickelt.

~~oder¹⁾~~

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

~~oder¹⁾~~

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

Eine Teilplanung ist wegen der großen Wohnungsnot in Gars vordringlich; das Inkrafttreten des in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes kann daher nicht abgewartet werden.

~~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:

Verbesserung der Wohnqualität, Schaffung von neuem dringend erforderlichem Wohnraum, Ansiedlung kleinerer Gewerbebetriebe.

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Gebiet liegt1.500..... m — ~~nördlich~~ — südlich — ~~westlich~~ — ~~östlich~~ — des Ortskerns von Gars.....

~~Es grenzt an das Baugebiet die Baugebiete~~

Es hat eine Größe von 2,75 ha.

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

Bahnhof	400 m	Volksschule	1.500 m
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle	400 m	Versorgungsläden	500 m
Katholische Kirche:	1.500 m		

3. Das Gelände ist eben, — ~~ist hügelig~~ — fällt nach Norden (Wald) ~~leicht~~ — stark — ab.

Das Grundwasser liegt ca. 70 m unter Gelände.

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

Es sind keine — ~~folgende~~ — Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich;

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

4 Wohnhäuser auf den Grundstücken Fl.Nrn. 823,824/3,832/2, 804/11
1 Versorgungsladen

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

Am nördlichen Hang dichter Baumbestand (Laubgehölze)

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)
MI (Mischgebiet)		siehe Rubrum

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

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

7 ein-geschoßige Wohngebäude mit ca. 7 Wohnungen

7 zwei-geschoßige Wohngebäude mit ca. 10 Wohnungen

.....-geschoßige Wohngebäude mit ca. Wohnungen

4 vorhandene zweigeschossige Wohngebäude mit ca. 6 Wohnungen

35 Garagen und ~~PKW-Stellplätze~~

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

Dann werden ca. 70 Einwohner mit ca. 15 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. a) Das Nettowohnbauland (= Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke)

umfaßt 2,52 ha (1)
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen 0,23 ha (2)
Somit umfaßt das **Bruttowohnbauland** (= Summe aus (1) und (2)) 2,75 ha (3)
Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen - ha (4)
Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen - ha (5)
Somit umfaßt die **Bruttowohnbaufläche** (= Summe aus (3), (4) und (5)) 2,75 ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf

das Bruttowohnbauland (3) 100 %
die örtlichen Grün- und Freiflächen (4) - %
die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5) - %
100 %

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf

das Nettowohnbauland (1) 91 %
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2) 9 %
100 %

d) Es ergibt sich eine

Bruttowohnungsdichte von 8 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland
Nettowohnungsdichte von 9 Wohnungen je ha Nettowohnbauland.

D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff BBauG) — eine Grenzregelung (§§ 80 ff BBauG) — nicht — ~~im gesamten Baugebiet~~ ~~in folgenden Teil des Baugebiets~~ — notwendig:

E. Erschließung

1. Das Baugebiet erhält über die Fortlschuster/Spitzöder Straße ~~und die~~ _____ Straße Anschluß an das bestehende Wegenetz.
2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden ~~in einem Zuge~~ in folgenden Teilabschnitten — hergestellt: Ringstraße im östlichen Plangebiet sofort; Stichstraße im westlichen Plangebiet bei Bedarf.
3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene ~~im Bau befindliche~~ geplante — zentrale Wasserversorgungsanlage ~~der Gemeinde / Stadt~~ _____ — des Wasserversorgungszweck- Verbandes der Gruppe Taufkirchen
Der Anschluß ist sofort ~~etwa ab~~ _____ — möglich.
4. Die Abwässer werden abgeleitet durch
— Anschluß an die vorhandene ~~im Bau befindliche~~ bzw geplante — zentrale Kanalisation ~~der Gemeinde / Stadt~~ des Marktes Gars — ~~des~~ Verbandes _____
_____ Der Anschluß ist ~~sofort~~ etwa ab Baubeginn — möglich.
— ~~folgende für das Baugebiet geplante Sammelentwässerungsanlage:~~ _____

— ~~Einzelkläranlagen und Versitzgruben nach DIN 4261~~
5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke AG.

I. Für die Wasserversorgung erfolgt durch Zweckverband

a) lfm neuer Hauptstrang à DM

b) lfm Anschlußleitungen à DM

c) Änderung — Erweiterung — der Wasserversorgungsanlage durch folgende Maßnahmen:

.....

d)

e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß DM ergibt bei Anschlüssen

f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich

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

1. Herstellungskosten:

- a) 350 lfm neuer Hauptsammler 250,-- DM
b) 180 lfm Anschlußleitungen 190,-- DM
c) Änderung — Erweiterung — der zentralen Anlage (Kläranlage) durch folgende Maßnahmen: entfällt
.....
.....
.....
d)
e) Anschlußbeitrag lt. Satzung ~~pro Anschluß~~ ~~DM, ergibt~~
bei 18 Anschlüssen
f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich entfällt

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

Übertrag:

Kosten DM	Einnahmen DM
87.500	
34.200	
	121.700
121.700	121.700

Übertrag:

VI. Nachfolgelasten:

1. ~~Verwaltungseinrichtungen, nämlich~~
2. Schulische Einrichtungen (z. B. Erweiterung der Volksschule), nämlich:
3. Einrichtungen für die Jugend (z. B. Erweiterung des Kindergartens oder des Sportplatzes), nämlich
- 4.
- 5.
- 6.

Kosten DM	Einnahmen DM
357.200	333.650
Summe: 357.200	333.650

Summe:

~~Der Gemeinde / Stadt / Dem Markt~~ entstehen also durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme

Kosten in voraussichtlicher Höhe (Kosten abzüglich Einnahmen) von 23.550.-- DM

dazu jährliche Unterhaltungskosten (Ziff. I. 2, II. 2, III. 2, und IV. 2) von 5.000.-- DM

Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:

Allgemeine Deckungsmittel; ggfs. Zuschüsse für die Entwässerungsanlage

G. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

1. Die Planung läßt folgende Auswirkungen erwarten:

2. Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§ 13a Abs. 3 BBauG) ist daher nicht erforderlich.

oder¹⁾

~~Nachteilige Auswirkungen aus der Verwirklichung der Planung sollen durch folgende Maßnahmen möglichst vermieden oder gemildert werden:~~

~~Im übrigen wird ein Sozialplan nach § 13a Abs. 3 BBauG erstellt, das Verfahren dazu hat folgenden Stand erreicht:~~

3. Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:

- a) Planung und Herstellung der Wasserversorgungs-, Entwässerungs-
- b) und Erschließungsanlagen
- c)

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

H. Weitere Erläuterungen

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

Der Bebauungsplan umfaßt Flächen für die Bebauung mit Familienheimen.
Im östlichen Teil des Bebauungsplanes ist die Errichtung kleinerer
Gewerbebetriebe mit 1 Wohneinheit möglich.

Gars a. Inn, den

Ort, Tag

Gars a. Inn, den 02.12.1987

Ort, Tag

Der Entwurfsverfasser

Verwaltungsgemeinschaft

8096 Gars a. Inn

Dienststelle

1
xxx
Ober-/Bürgermeister

(Gaßner)

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 2 a Abs. 6 BBauG vom

mit in öffentlich ausgelegt.

.....
Ort, Tag

.....
Ober-/Bürgermeister