

BEGRÜNDUNG ZUR ENTWICKLUNGSSATZUNG MIT GRÜNORDNUNG DER GEMEINDE GARS AM INN

für das Baugebiet:

Mußner Fl.Nr. 29

Stand: 02.02.05

Planverfasser:

Architekturbüro
Johann Schmuck Dipl.-Ing. FH BDA
Herzogstr. 6
80803 München
Tel. 089/331801

A: BEGRÜNDUNG ZUR ENTWICKLUNGSSATZUNG

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Ausgangslage
 - 1.1. Die Entwicklungssatzung wird aus dem neu aufgestellten Flächennutzungsplan der Gemeinde Gars am Inn entwickelt.
 - 1.2. Das Baugebiet wird im Flächennutzungsplan als allgemeines Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.
 - 1.3. Der Entwicklungssatzung dient folgenden Zielen und Zwecken:
Mit dieser Entwicklungssatzung sollen die Rechtsgrundlage für die geplanten Erschließungsmaßnahmen und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich geschaffen werden.
2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes
 - 2.1. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha.
 - 2.2. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Hauptort Mittergars: ca. 500 m
3. Geplante bauliche Nutzung
 - 3.1. Die Art der baulichen Nutzung wird in der Entwicklungssatzung wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung n. BauNVO	Bruttofläche	Fl-Nr.
Dorfgebiet	ca. 0,8 ha	29 Teilfläche
 - 3.2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

Neubau: 2 Einzelhäuser
 - 3.3. Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von ca. 5 Jahren ab Inkrafttreten der Entwicklungssatzung ergänzend bebaut wird.

3.4. Flächenverhältnisse:

a)	Netto-Bauland (Fläche aller Baugrundstücke)	ca. 1.867 qm (1)
	Privatstraße	ca. 180 qm (2)
	Ortsrandgrün	ca. 1.158 qm (3)
	Landwirtschaftliches Grün	ca. 4.526 qm (4)
	somit umfasst das Brutto-Bauland (Summe 1+2+3+4)	ca. 7.731 qm (5)

4. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung der Entwicklungssatzung und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff. BauGB) bzw. eine Grenzregelung (§§ 80 ff. BauGB) voraussichtlich nicht erforderlich.

5. Erschließung, Finanzierung

5.1. Das Baugebiet ist über eine Gemeindestraße erschlossen.

5.2. Die in der Entwicklungssatzung zusätzlich vorgesehenen Erschließungsflächen werden als Privatstraße vom Eigentümer selbst errichtet und unterhalten.

5.3. Erschließungsvoraussetzungen:
Die neuen Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

5.4. Sämtliche Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, Antenne, Telefon, Gas, usw.) einschließlich der Hausanschlüsse sind im gesamten Baugebiet unterirdisch zu verlegen.

5.5. Die Schmutzwässer sind nach Fertigstellung des Kanals, an die gemeindliche Abwasserbeseitigung anzuschließen (Kläranlage). Anfallendes Regenwasser ist zu versickern.

5.6. Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz der E.ON.

5.7. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Mühldorf a. Inn.

6. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

6.1. 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 (§ 180 Abs. 2 BauGB) ist daher nicht erforderlich.

6.2. Zur Verwirklichung der Entwicklungssatzung sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:

a) öffentliche Auslegung und Anzeigeverfahren

7. Weitere Erläuterungen: siehe Anlagen

B: BEGRÜNDUNG ZUR GRÜNORDNUNG

1. Bestand

Topographie:

Das Baugebiet wurde bisher bereits als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt. Das Gelände ist nahezu eben, der Grundwasserspiegel ist nicht bekannt, dürfte jedoch weit unter Gelände sein und für die Bebauung keine Probleme ergeben. Schützenswerter Baumbestand ist nicht vorhanden.

2. Bewertung des naturschutzfachlichen Eingriffs:

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB wird nicht durchgeführt, da die Schwellenwerte nicht erreicht werden.

Es werden umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen getroffen, z.B.:

- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Ausbildung durchlässiger und extensiver Übergänge
- Versickerung unverschmutzten Niederschlagswassers, wo möglich
- Verwendung versickerungsoffener Beläge, soweit möglich
- Möglichst optimale Anpassung des Baugebietes an die topographische Situation
- vorgeschriebene Fassadenbegrünung
- intensive Begrünung und Baumpflanzung

3. Ausgleichsbedarf

- 3.1 Die auf dem Grundstück als Ortsrandeingrünung dargestellten Flächen werden als naturnahe Grünflächen festgesetzt und als Ausgleichsflächen angerechnet. Darüber hinaus ist keine Ausgleichsfläche nötig.

Planverfasser
Entwicklungssatzung und Grünordnung

München, den 02.02.05


Arch. Johann Schmuck

Gemeinde

Gars am Inn, den 24.02.2005


Otter, 1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde zusammen mit der Entwicklungssatzung mit Grünordnung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.11.2004 mit 27.12.2004 öffentlich ausgelegt.

Gemeinde
Gars am Inn, den 24.02.2005


Otter, 1. Bürgermeister



Anlage 1

Flächenaufstellung:

GESAMTGEBIET (GELTUNGSBEREICH)	7731,48 QM
DAVON:	
LANDWIRTSCHAFTLICHE GRÜNFLÄCHE	4525,71 QM
ORTSRANDEINGRÜNUNG 1	499,06 QM
ORTSRANDEINGRÜNUNG 2	659,31 QM
PARZELLE 1	1009,42 QM
PARZELLE 2	857,80 QM
PRIV. ZUFAHRTSSTRASSENFLÄCHE	180,17 QM