

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Haiden, Markt Gars a. Inn vom 19.03.74 für das Gebiet Haiden

umfassend die Grundstücke 813/16, 813/24, 813/23, 813/22, 813/21, 813/20, 813/19, 813/18, 813/17, 813/15, 813/14, 813/13, 813/12, 813/11, 813/10, 813/9, 813/8, 813/7, 813, 812, 812/1, 814/1, 814/2, 814/3, 814/4, 814/5, 814/6, 814/7, 814/8, 814/9, 814/10, 814/11, 814/12, 814/13, 814/14, 814/15, 814/16, 814/17, 814/18, 814/19, 814/20, 814/21, 814/22, 814/23, 814/24, 814/25, 814/26, 732/1, 732/2, 732/3, 734/1, 734/7, 734/8, 734/9, 733, 828, 734 TF, 818/2, 734/5, 734/4, 734/6, 818/5/6, 734/2, 734/3, 818/4, 820/2, 821/2, 815, 818/8 TF, 818/7

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.

Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, weil der Bebauungsplan aus folgenden Gründen ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen (§ 2 Abs. 2 BBauG): *Markt Gars a. Inn!*

Es besteht bereits eine abgeschlossene Bebauung im Westen und Osten des Bebauungsgebietes. Der Teil 2 dient lediglich dazu, die alte Siedlung Haiden im Osten mit dem Teil I im Westen zu verbinden. Der Teil 2 stellt demnach nur mehr eine Lückenschließung dar.

2. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

Senkung des Wohnbedarfs im Markt Gars am Inn.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Gebiet liegt 400 m südwestlich des Ortskerns von Gars-Bahnhof. Es grenzt an die Baugebiete Bahnhofstraße und Industriestraße.

Es hat eine Größe von 5,20 ha.

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

Bahnhof:	400 m
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle	-/-
Pfarrkirche:	2000 m
Volksschule:	2000 m
Versorgungsläden:	300 m

3. Das Gelände ist eben - fällt nach Osten leicht ab.
Das Grundwasser liegt ca. 40 m unter Gelände.

4. Der Boden besteht aus Kies.

Es sind keine Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich.

5. Es ist bereits folgende Bebauung vorhanden: Im Osten bereits seit Jahren bestehende Bebauung meist mit ausgebautem Obergeschoß. Im Westen gemischte Bebauung E - E+1 seit 5 Jahren.
Es ist folgender Baumbestand vorhanden: Im Osten lockerer Baumbestand - Wald

C. Geplante bauliche Nutzung

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

<u>Art der Nutzung</u>	<u>Bruttofläche</u>	<u>Flurnummern</u>
------------------------	---------------------	--------------------

Wohngebiet	5,2 ha	siehe Seite 1
------------	--------	---------------

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

27 erdgeschoßige Wohngebäude mit ca. 27 Wohnungen

30 eingeschößige Wohngebäude mit ca. 60 Wohnungen

58 Garagen und 58 PKW-Stellplätze.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

Dann werden Ca. 350 Einwohner mit ca. 100 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. a) Das Nettowohnbauland (= Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke) umfaßt 4,1817 ha (1)
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen 1,0213 ha (2)
Somit umfaßt das Bruttowohnbauland (Summe aus 1 und 2) . . 5,2030 ha (3)
Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen . . -/- ha (4)
Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen 0,0400 ha (5)
Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche (= Summe aus (3), (4), und (5) 5,2430 ha (6)

- b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf

das Bruttowohnbauland (3)	99,9 %
---------------------------	--------

die örtlichen Grün- und Freiflächen(4)	-/- %
--	-------

die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5)	0,1 %
--	-------

100 %

- c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf

das Nettowohnbauland (1)	 81 %
--------------------------	----------------

die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2)	. . <u>19 %</u>
---	-----------------

100 %

- d) Es ergibt sich eine

Bruttowohnungsdichte von Wohnungen je ha Bruttowohnbauland

Nettowohnungsdichte von 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) nicht notwendig.

E. Erschließung:

1. Das Baugebiet erhält über die *Gole-Str. Gars-Wang* *Staats* Straße und die Straße Anschluß an das bestehende Wegenetz.
2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden in folgenden Teilabschnitten hergestellt: *Strassen werden in einem Zug errichtet, eine Namensgebung ist noch nicht erfolgt*
3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage des Wasserzweckverbandes Taufkirchen.
Der Anschluß ist sofort möglich.
4. Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluß an die im Bau befindliche Kanalisation der Gemeinde für den Ortsteil Haiden.
Der Anschluß ist etwa ab Mitte 1978 möglich.
5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke Gars a. Inn.
6. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises.
7. Die Erschließung erfolgt vollständigung durch den Markt Gars.

F. Überschlägig ermittelte Kosten und Finanzierung

1. Für die Wasserversorgung
Laut Kostenvoranschlag vom 17.08.77 der Fa.
Martin Schwarzenbeck, Gars am Inn 57 225,22 DM
(Herstellungskosten)
2. Für die Abwasserleitung:
Laut Kostenvoranschlag vom 17.08.77 der Fa.
Martin Schwarzenbeck, Gars am Inn
Herstellungskosten 237 755,73 DM

Behelfskläranlage 118 000,00 DM
Laut Kostenschätzung des Ingenieurbüros
Schwarz vom 17.08.77

Sammler (Anteil für Siedlung Haiden 5 %). 5 750,00 DM
Laut Kostenschätzung des Ingenieurbüros
Schwarz vom 17.08.77

Übertrag: 418 730,95 DM

Übertrag: 418 730,95 DM

3. Für Straßen, Wege und Plätze

Herstellungskosten 241 893,03 DM
Laut Kostenvoranschlag der Firma Martin
Schwarzenbeck vom 17.08.77
(ohne Grunderwerbskosten)

Summe: 660 623,98 DM
=====

Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:

Bei den Straßenbaukosten trägt die Gemeinde laut Satzung 10 %. Die Kosten der Wasserversorgung - Abwasserleitung haben die Anlieger laut Satzung zu tragen.

G. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

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 (§ 13 Abs. 3 BBauG) ist daher nicht erforderlich.

H. Weitere Erläuterungen

Mit dem Bau der Siedlung Haiden wird kein Bevölkerungszuwachs erfolgen, da der Wohnraum lediglich den Bedarf deckt. Die Bauwerber sind vorwiegend junge Ehepaare. Es bestehen in der Nähe des alten Ortskern Gars a. Inn keine Möglichkeiten mehr ausreichende Bauplätze auszuweisen, es sind lediglich noch Baulücken zu ergänzen. Für den Markt Gars ist es daher dringend notwendig den Bebauungsplan Haiden zur Vollendung zu bringen.

Fortsetzung

Zu G. Weitere Erläuterungen:

Ort, Tag

Der Entwurfsverfasser



Gars a. Inn

16. März 1978

Ort, Tag

Marktgemeinde

8096 Gars a. Inn

Dienststelle

~~Ober~~/Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem.
§ 2 Abs. 2 BBauG vom 14.01.78 mit 01.04.78 in Gars am Inn im
Rathaus öffentlich ausgelegt.

Gars a. Inn

16. März 1978

Ort, Tag



~~Ober~~/Bürgermeister